



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 012 954
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTLØKKEN II BORETTSLAG
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 531 735 | 4 324 866 |
| Sum inntekter | | 4 531 735 | 4 324 866 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 3 977 740 | 3 806 178 |
| Sum kostnader | | 4 091 840 | 3 920 278 |
| Driftsresultat | | 439 895 | 404 588 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 530 | 18 370 |
| Sum finansinntekter | | 21 530 | 18 370 |
| Annen finanskostnad | | 461 992 | 292 130 |
| Sum finanskostnader | | 461 992 | 292 130 |
| Netto finans | | -440 462 | -273 760 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -567 | 130 828 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -567 | 130 828 |
| Årsresultat | | -567 | 130 828 |
| Totalresultat | | -567 | 130 828 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -567 | 130 828 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -567 | 130 828 |



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 | | 107 296 369 | 107 296 369 |
| Sum varige driftsmidler | | 107 296 369 | 107 296 369 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 73 266 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 73 266 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 107 369 634 | 107 296 369 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 29 883 |
| Andre fordringer | | 966 944 | 295 541 |
| Sum fordringer | | 966 944 | 325 424 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 483 274 | 1 597 659 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 483 274 | 1 597 659 |
| Sum omløpsmidler | | 1 450 217 | 1 923 083 |
| SUM EIENDELER | | 108 819 852 | 109 219 451 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 800 | 6 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 800 | 6 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 7 717 852 | 7 718 419 |
| Sum opptjent egenkapital | | 7 717 852 | 7 718 419 |
| Sum egenkapital | | 7 724 652 | 7 725 219 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 16 746 079 | 17 290 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 84 220 702 | 84 147 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 100 966 781 | 101 438 694 |
| Sum langsiktig gjeld | | 100 966 781 | 101 438 694 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 716 | 1 705 |
| Leverandørgjeld | | 124 703 | 31 967 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 21 866 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 128 419 | 55 539 |
| Sum gjeld | | 101 095 200 | 101 494 233 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 108 819 852 | 109 219 451 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 457375

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 012 954
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTLØKKEN II BORETTSLAG
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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 985 012 954
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 531 735 | 4 324 866 |
| Sum inntekter | | 4 531 735 | 4 324 866 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 3 977 740 | 3 806 178 |
| Sum kostnader | | 4 091 840 | 3 920 278 |
| Driftsresultat | | 439 895 | 404 588 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 530 | 18 370 |
| Sum finansinntekter | | 21 530 | 18 370 |
| Annen finanskostnad | | 461 992 | 292 130 |
| Sum finanskostnader | | 461 992 | 292 130 |
| Netto finans | | -440 462 | -273 760 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -567 | 130 828 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -567 | 130 828 |
| Årsresultat | | -567 | 130 828 |
| Totalresultat | | -567 | 130 828 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -567 | 130 828 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -567 | 130 828 |



Organisasjonsnr: 985 012 954
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 107 296 369 | 107 296 369 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 73 266 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 107 369 634 | 107 296 369 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Andre fordringer | | 966 944 | 29 883 |
| Sum fordringer | | 966 944 | 325 424 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 483 274 | 1 597 659 |
| Sum omløpsmidler | | 483 274 | 1 597 659 |
| Sum omløpsmidler | | 1 450 217 | 1 923 083 |
| SUM EIENDELER | | 108 819 852 | 109 219 451 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 800 | 6 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 800 | 6 800 |



| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 7 717 852 | 7 718 419 |
| Sum opptjent egenkapital | 7 717 852 | 7 718 419 |
| | | |
| Sum egenkapital | 7 724 652 | 7 725 219 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 16 746 079 | 17 290 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 84 220 702 | 84 147 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 100 966 781 | 101 438 694 |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | 100 966 781 | 101 438 694 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 3 716 | 1 705 |
| Leverandørgjeld | 124 703 | 31 967 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 866 |
| Sum kortsiktig gjeld | 128 419 | 55 539 |
| | | |
| Sum gjeld | 101 095 200 | 101 494 233 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 108 819 852 | 109 219 451 |



Organisasjonsnr: 985 012 954
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

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

3154 Midtløkken II Borettslag





Til andelseierne i Midtløkken II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 11. Mai 2023 kl. 13:00 på Midtløkken seniorsenter.

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 Midtløkken 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.

Beverting!



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Midtløkken II Borettslag
avholdes torsdag 11. Mai 2023 kl. 13:00 på Midtløkken seniorsenter.**

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 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, 25.4.2023
Styret i Midtløkken II Borettslag

Anna Karin Langaas Larsen Arvid Normann Hvidsten Arne Johan W Becker



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|----------------------|---------------------------|---------------------|
| Leder | Anna Karin Langaas Larsen | Skiringsalgaten 1 |
| Styremedlem/sekretær | Arvid Normann Hvidsten | Skiringsalgaten 1 C |
| Styremedlem | Arne Johan W Becker | Skiringsalgaten 1 |
| Varamedlem | Berith Adolfsen | Skiringsalgaten 1 |
| Varamedlem | Tone Karlsen | Skiringsalgaten 1 |
| Varamedlem | Antje Walderhaug | Skiringsalgaten 1 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|---------------------------|--|-------------------|
| Delegert | | |
| Anna Karin Langaas Larsen | | Skiringsalgaten 1 |
| Varadelegert | | |
| Arne Johan W Becker | | Skiringsalgaten 1 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------|-------------------|
| Berith Adolfsen | Skiringsalgaten 1 |
| Tone Karlsen | Skiringsalgaten 1 |
| Antje Walderhaug | Skiringsalgaten 1 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adressen: midtløkken2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Midtløkken II Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Midtløkken II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985012954, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1009 340

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.

Midtløkken II Borettslag 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Kort oppsummering:

Det er avholdt 5 styremøter.

- leder har deltatt i møter med Sameie.
- behandlet budsjett for 2023 samt årsregnskap for 2022
- utskifting av røykvarslere i alle leiligheter.
- montert utelys mellom blokk B og C.
- satt opp leegger mellom leilighetene 531 til 533 i blokk C.
- sykkelstativ ved blokk B.
- ny port mellom blokk C og Sameie Halfdan Wilhelmsens alle 10.
- brannsikring av stuene i 2. og 3. etg. i blokk B. Nytt sprinkelanlegg.
- vask av garasjegalvet.

Planlagte arbeider for 2023.

- Maling av sydvegg blokk B
- Vedlikehold av heisene i blokk B og C.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av ventilasjonsanlegg og brannsikring..

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 294 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende 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 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 Midtløkken II Borettslag.

Lån

Midtløkken II Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

| <u>Lånenr.:</u> | <u>Rest hovedstol</u> | <u>Neste terminforfall</u> | <u>Restløpetid</u> | <u>Lånetype</u> | <u>Rente</u> |
|-----------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|
| 98207616486 | 16 633 534,00 | 30.04.23 | 268 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 4,3% flytende rente |

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Midtløkken II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Midtløkken II Borettslag.

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: HTIZA-CTSWE-4DOCF-B11PQ-DSTYEN-ZOUUW



MIDLØKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154

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 | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|--|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 867 544 | 2 331 221 | 1 867 544 | 1 321 798 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -567 | 130 828 | -505 828 | 774 732 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -544 815 | -594 505 | -559 000 | -439 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -364 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -545 746 | -463 677 | -1 064 828 | 335 732 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 321 798 | 1 867 544 | 802 716 | 1 657 530 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 450 217 | 1 923 083 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -128 419 | -55 539 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 321 798 | 1 867 544 | | |



MIDLØKKEN II BORETTSLAG ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2023 |
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 531 735 | 4 292 404 | 4 416 000 | 5 110 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 32 462 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 531 735 | 4 324 866 | 4 416 000 | 5 110 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 100 | -14 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 4 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 629 | -6 999 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -185 355 | -180 835 | -185 000 | -190 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -11 155 | -9 686 | -6 000 | -6 000 |
| Kontingenter | | -13 600 | -13 600 | -13 600 | -13 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -782 276 | -367 224 | -382 000 | -294 000 |
| Forsikringer | | -170 741 | -151 457 | -157 500 | -185 000 |
| Festeavgift | | -8 576 | -8 299 | -8 200 | -8 576 |
| Kommunale avgifter | 8 | -96 037 | -134 281 | -150 000 | -125 000 |
| Kostnader sameie | | -647 512 | -882 661 | -1 454 228 | -1 314 792 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -346 799 | -322 316 | -334 000 | -350 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -1 708 061 | -1 728 819 | -1 720 200 | -1 727 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 091 840 | -3 920 278 | -4 531 828 | -4 335 268 |
| DRIFTSRESULTAT | | 439 895 | 404 588 | -115 828 | 774 732 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 21 530 | 18 370 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -461 992 | -292 130 | -390 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -440 462 | -273 760 | -390 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -567 | 130 828 | -505 828 | 774 732 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 130 828 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -567 | 0 | | |



MIDLØKKEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 985 012 954, KUNDENR. 3154
BALANSE

| EIENDELER | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 93 502 965 | 93 502 965 |
| Tomt | | 13 793 404 | 13 793 404 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 73 266 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 107 369 634 | 107 296 369 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 29 883 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 96 086 | 83 639 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 870 858 | 211 902 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 440 701 | 208 785 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 42 573 | 1 388 874 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 450 217 | 1 923 083 |
| SUM EIENDELER | | 108 819 852 | 109 219 451 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 68 * 100 | | 6 800 | 6 800 |
| Opptjent egenkapital | | 7 717 852 | 7 718 419 |
| SUM EGENKAPITAL | | 7 724 652 | 7 725 219 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 16 746 079 | 17 290 894 |
| Borettsinnskudd | 15 | 84 147 800 | 84 147 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 72 902 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 100 966 781 | 101 438 694 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 124 703 | 31 967 |
| Påløpte renter | | 3 716 | 1 705 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 21 866 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 128 419 | 55 539 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 108 819 852 | 109 219 451 |
| Pantstillelse | 17 | 104 265 100 | 104 265 100 |
| Garantiansvar | 18 | 0 | 0 |

Tønsberg, 12.4.2023, styret i Midtløkken II borettslag

Styret i Midtløkken II Borettslag

Anna Karin Langaas Larsen /s/ Arne J Becker /s/ Arvid Normann Hvidsten /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|-----------------|-----------|
| Felleskostnad | 2 802 696 |
| Finanskostnad | 925 740 |
| Lokale | 453 492 |
| Garasjeleie | 301 200 |
| Finansavregning | 81 067 |

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 564 195

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|-------------|---------|
| Garasjeleie | -32 460 |
|-------------|---------|

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 531 735

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
|--------------------|---------|

SUM PERSONALKOSTNADER -14 100

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.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 629.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -1 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 155 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -11 155 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -50 433 |
| Drift/vedlikehold elektro | -84 045 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -9 766 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -448 312 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -179 720 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -782 276 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Kommunale avgifter | -96 037 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -96 037 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 575 |
| Driftsmateriell | -899 |
| Lyspærer og sikringer | -6 575 |
| Vaktmestertjenester | -1 242 824 |
| Renhold ved firmaer | -198 813 |
| Andre fremmede tjenester | -161 013 |
| Trykksaker | -2 475 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -7 960 |
| Andre kontorkostnader | -1 965 |
| Telefon, annet | -77 528 |
| Bank- og kortgebyr | -2 434 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 708 061 |

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

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 409 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 063 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 17 058 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 21 530 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -461 992 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -461 992 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2006 | 93 502 965 |
| SUM BYGNINGER | 93 502 965 |

Tomten (nr 1009/335, 376) ble kjøpt i 2006.

Gnr.1009/bnr.340 er festet.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Avregning Sameiet, for mye innbetalt | 806 720 |
| Finansavregning, for lite innkrevd | 64 138 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 870 858 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,05 %. Løpetiden er 28 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2017 | -19 724 584 |
| Nedbetalt tidligere | 2 433 690 |
| Nedbetalt i år | 544 815 |
| | -16 746 079 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -16 746 079 |

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2006 | -84 147 800 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -84 147 800 |

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -72 902 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -72 902 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 84 147 800 |
| Pantelån | 16 746 079 |
| TOTALT | 100 893 879 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 93 502 965 |
| Tomt | 13 793 404 |
| TOTALT | 107 296 369 |



Vedrørende styrehonorar for Midtløkken 2.

Pga økt arbeidsmengde, deltagelse på møter i sameiet Midtløkken samt oppfølging av mange styresaker etc. har styret i møte kommet fram til følgende forslag:

Totalt heves summen fra kr 100.000,- til kr 160.000,-.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Anna Karin Langaas Larsen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arvid Normann Hvidsten

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arne Johan W Becker

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Antje Walderhaug
2. Brith Helene Olsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

16.3.2023, i valgkomiteen for Midtløkken II Borettslag

Tone Karlsen
Antje Walderhaug



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86326237. 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.



3154 Midtløkken 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.