



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	983 757 367
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BASBERGLIA 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:	17.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 734 017	2 687 453
Sum inntekter		2 734 017	2 687 453
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 477 138	1 421 034
Sum kostnader		1 551 303	1 495 199
Driftsresultat		1 182 714	1 192 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 512	462
Sum finansinntekter		2 512	462
Annen finanskostnad		75 023	90 488
Sum finanskostnader		75 023	90 488
Netto finans		-72 511	-90 026
Ordinært resultat før skattekostnad		1 110 203	1 102 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 110 203	1 102 228
Årsresultat		1 110 203	1 102 228
Totalresultat		1 110 203	1 102 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 110 203	1 102 228
Sum overføringer og disponeringer		1 110 203	1 102 228



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		48 357 337	48 357 337
Sum varige driftsmidler		48 357 337	48 357 337
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		48 389 660	48 357 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 124	42 424
Sum fordringer		45 124	42 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		668 726	821 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 726	821 618
Sum omløpsmidler		713 850	864 042
SUM EIENDELER		49 103 510	49 221 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 266 327	11 156 124
Sum opptjent egenkapital		12 266 327	11 156 124
Sum egenkapital		12 269 327	11 159 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 423 585	7 675 609
Øvrig langsiktig gjeld		30 086 162	30 054 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 509 747	37 729 609
Sum langsiktig gjeld		36 509 747	37 729 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		292 864	293 579
Leverandørgjeld		4 571	9 689
Annen kortsiktig gjeld		27 000	29 378
Sum kortsiktig gjeld		324 435	332 645
Sum gjeld		36 834 182	38 062 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 103 510	49 221 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365683

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 757 367
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BASBERGLIA 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: 17.04.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 983 757 367
BASBERGLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 734 017	2 687 453
Sum inntekter		2 734 017	2 687 453
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 477 138	1 421 034
Sum kostnader		1 551 303	1 495 199
Driftsresultat		1 182 714	1 192 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 512	462
Sum finansinntekter		2 512	462
Annen finanskostnad		75 023	90 488
Sum finanskostnader		75 023	90 488
Netto finans		-72 511	-90 026
Ordinært resultat før skattekostnad		1 110 203	1 102 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 110 203	1 102 228
Årsresultat		1 110 203	1 102 228
Totalresultat		1 110 203	1 102 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 110 203	1 102 228
Sum overføringer og disponeringer		1 110 203	1 102 228



Organisasjonsnr: 983 757 367
BASBERGLIA BORETTSLAG

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		48 357 337	48 357 337
Sum varige driftsmidler		48 357 337	48 357 337
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		48 389 660	48 357 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 124	42 424
Sum fordringer		45 124	42 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		668 726	821 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 726	821 618
Sum omløpsmidler		713 850	864 042
SUM EIENDELER		49 103 510	49 221 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	12 266 327	11 156 124
Sum opptjent egenkapital	12 266 327	11 156 124
Sum egenkapital	12 269 327	11 159 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 423 585	7 675 609
Øvrig langsiktig gjeld	30 086 162	30 054 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 509 747	37 729 609
Sum langsiktig gjeld	36 509 747	37 729 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	292 864	293 579
Leverandørgjeld	4 571	9 689
Annen kortsiktig gjeld	27 000	29 378
Sum kortsiktig gjeld	324 435	332 645
Sum gjeld	36 834 182	38 062 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 103 510	49 221 378



Organisasjonsnr: 983 757 367
BASBERGLIA 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

Basberglia Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 3256





Velkommen til årsmøte i Basberglia Borettslag

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:

17. april 2023 kl. 18:00, Solsikken barnehage.

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.

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. Om fordeling av kostnader knyttet til såkalt felles garasjeanlegg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Basberglia Borettslag



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

Benedicte Kjær Taranger 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 Benedicte Kjær Taranger 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 egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75.000



Sak 7

Om fordeling av kostnader knyttet til såkalt felles garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Kari Simonsen og Terje Kaldager

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

I borettslaget vårt er det 30 boenheter. Til borettslaget hører det et såkalt felles garasjeanlegg med 16 garasjeplasser. De øvrige husstandene har garasjer (par eller enkeltstående) tilknyttet boligene. Alle de 30 beboerne betaler allikevel, gjennom posten «energi/fyring» i fellesutgiftene, strøm til de såkalte felles garasjene. De beboerne som har garasjer tilknyttet boligene, betaler i tillegg strøm til egen garasje. Det er et prinsipp at fellesutgifter skal gjelde alle, men det gjør ikke posten «energi/fyring»! Vi fremmer derfor et forslag til vedtak om fordeling av kostnader som vil rette opp denne urimeligheten!

Utgiftene til «energi/fyring» er en del av felleskostnadene til alle husstandene. Dette var kr 18.977 i 2021, kr 8.538 i 2020 og kr 9.934 i 2019. Det siste regnskapet ble godkjent på generalforsamling 4.mai i 2022. Fordelt på alle boenheter betød dette i 2021 en årlig kostnad på over 600 kroner pr husstand. Utgifter regnskapsført i 2022 vil bli presentert i generalforsamlingen 2023.

På spørsmål til styret i borettslaget om hva dette beløpet gjelder, har vi fått følgende svar: «Energikostnaden er strøm til fellesgarasjer og belysning/garasjeportåpner/stikkontakter.... Dette har vært ansett som en fellesutgift for borettslaget, forbruket har vært rimelig stabilt, men nå har strømprisene skutt i været. Denne strømmåleren regnes som bedrift og har en del høyere fastavgifter enn de vi har i husene. Økningen fra 2020 er høyere strømpriser i 2021, det skal også tilbakebetales noe for de som fikk installert hurtiglader i 2021. Budsjettet for 2022 var satt i oktober, og da var det en forventning at strømprisene skulle være rimelig normale, det har ikke skjedd, men nå er strømstøtten lovet frem til mars 2023.»

Vi har også tatt opp dette med OBOS og fått følgende svar i to omganger:

«I et borettslag fordeles det aller meste av kostnadene etter en fordelingsnøkkel som ble satt ved opprettelsen av borettslaget. Energikostnader er naturlig at fordeles på fellesskapet. Det vil aldri bli 100% rettfærdig for alle andelseierne, men målet er at det skal bli godt nok.

Fordeling av kostnader i borettslaget blir fastsatt ved opprettelsen av borettslaget. Dersom man skal endre på det må det tas opp på generalforsamling, og man må ha



tilslutning av alle berørte parter. I praksis vil det si at det nok er umulig å gjøre noe med den fordelingen.»

Vi mener at det er helt urimelig at strømkostnadene for et garasjeanlegg som disponeres av omtrent halvparten av beboerne, skal dekkes av alle beboerne. De som ikke er tilknyttet dette såkalte felles garasjeanlegget, har sine egne garasjer med dertil hørende strøm- og driftsutgifter som skal dekkes. Hvordan man tenkte i 2003 da borettslaget ble etablert, er mindre interessant, siden strømprisen har steget vesentlig og det har kommet mange forbruksmuligheter til etter det (for eksempel motorvarmere og deretter en periode med elbil ladere). Den nåværende løsningen for fordeling av noens kostnader på alle beboerne, er i høyeste grad urimelig og ikke god nok!

Vi fremmer derfor følgende forslag for generalforsamlingen:

Kostnader knyttet til energi/fyring i de såkalte fellesgarasjene fordeles likt på de beboerne som har garasje i dette anlegget. Styret iverksetter dette med fordeling av kostnadene for 2023.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for beboers forslag om at strømregningen for fellesgarasjene skal splittes.

Grunnet i:

Alle har samtykket til fordeling av felleskostnader ved kjøp av andelen i borettslaget. Paragrafen avsender av saken henviser til, gjelder som regel at det introduseres en ny type kostnad i borettslaget. Det gjelder ikke i dette tilfellet. Dette har vært fordelt på denne måten siden oppstart av borettslaget. En endring av dette mener vi at må ha samtykke fra alle berørte parter – det vil si absolutt flertall.

Forslag til vedtak

Kostnader knyttet til energi/fyring i de såkalte fellesgarasjene fordeles likt på de beboerne som har garasje i dette anlegget. Styret iverksetter dette med fordeling av kostnadene for 2023.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ravndal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henny Elise Samnøy
- Mads Daniel Kjennerud

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Hugo Ruud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Maaren

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Henny Elise Samnøy
- Mads Daniel Kjennerud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Hugo Ruud	Rønningmyra 12
Styremedlem	Elin Maaren	Rønningmyra 16
Styremedlem	Bjørn Ravndal	Rønningmyra 22 D
Varamedlem	Mads Daniel Kjennerud	Rønningmyra 3 B
Varamedlem	Henny Elise Samnøy	Rønningmyra 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Svein Hugo Ruud	Rønningmyra 12
Varadelegert	Elin Maaren	Rønningmyra 16

Valgkomiteen

Henny Elise Samnøy	Rønningmyra 4
Per Jakob Torgersen	Rønningmyra 10

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post basberglia@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Basberglia Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Basberglia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757367, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 187 188 189 190

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.

Basberglia 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 1 april 2022 - 31 mars 2023

13 styremøter har vært avholdt.

Aktiviteter i perioden

1 vannskade tett avløp
23 Varmtvannsberedere skiftet ut og samtidig installert vannstoppere
Skiftet noen glass på balkongdør/vindu
Skiftet 1 ytterdør
Sjekk at utvendige stoppekraner fungerer (1 ikke funnet)
Inngått avtale og gjennomført klipping av felleshekker
Flere infoskriv sendt ut, bl.a. rengjøring av sluker og avløp, brannfare, eget ansvar for strøing samt informasjon om sortering av avfall
For garasjeporter gjenstår det noen for nødvendig skrapping og maling som må gjøres i 2023
2 x dugnad

Teknisk befaring med OBOS, noen oppfølgingspunkter:

Avretting rundt Rønningmyra 1A
Noe råte observert, planlegger husvask i 2023 som gjør det lettere å se omfang.
Gjengrodde avløp (tatt på dugnad)

Vurdert for vedlikehold i 2023 og innhenting av tilbud:

Utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører (boddører)
Utvendig husvask
Skifte flere bærestolper i trappeløp til 2 etg.
Avretting rundt Rønningmyra 1A
Skråning rundt Rønningmyra 9 mot fellesgarasjer
Service av ventilasjonsanlegg



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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret avventet aktiviteter til omfanget av utskifting av varmtvannsberedere ble klart.

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.

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 1.000.000 til større vedlikehold som omfatter utvendig vask og maling av vinduer.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter har økt med i snitt 29,6% fra 2022 til 2023.

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 Basberglia Borettslag.



Lån

Basberglia Borettslag har lån i Husbanken.

Lånenr.: 11484845

Lån utbetalt:	31.12.03	Forrige forfall:	01.01.23
Lånebeløp:	19 520 000,00	Saldo:	4 447 850,00
Ant.terminer:	65	Terminbeløp:	208 134,00
Fast rente fram til 01.12.25		Rentesats:	1,02% (Effektiv: Ukjent)

Lånenr.: 11484845 20

Lån utbetalt:	01.07.13	Forrige forfall:	01.01.23
Lånebeløp:	4 680 454,00	Saldo:	1 975 735,00
Ant.terminer:	58	Terminbeløp:	85 018,00
Fast rente fram til 01.12.25		Rentesats:	1,02% (Effektiv: Ukjent)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Basberglia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Basberglia 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: 852ET-WZUOU-36ITO-0JEAH-E83SD-7GU40



BASBERGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 983 757 367, KUNDENR. 3256

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	531 397	492 498	531 397	389 414
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 110 203	1 102 228	925 500	292 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -1 252 024	-1 063 329	-1 251 000	-1 204 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-141 982	38 899	-325 500	-911 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	389 415	531 397	205 897	-522 386

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	713 850	864 042
Kortsiktig gjeld	-324 435	-332 645
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	389 415	531 397



BASBERGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 983 757 367, KUNDENR. 3256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 732 388	2 686 737	2 728 000	2 851 000
Ladeinntekter EL-bil		1 629	716	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 734 017	2 687 453	2 728 000	2 856 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 200	-10 600
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 645	-5 179	-5 400	-5 700
Forretningsførerhonorar		-123 600	-120 585	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-8 720	-9 175	-6 000	-6 000
Kontingenter		-6 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-547 811	-528 370	-687 000	-1 282 500
Forsikringer		-212 104	-197 809	-240 000	-229 000
Kommunale avgifter	8	-348 571	-335 785	-354 000	-452 000
Energi/fyring		-23 515	-18 977	-14 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 095	-164 294	-171 000	-184 000
Andre driftskostnader	9	-26 078	-22 860	-23 900	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 551 303	-1 495 199	-1 717 500	-2 460 800
DRIFTSRESULTAT		1 182 714	1 192 254	1 010 500	395 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 512	462	0	0
Finanskostnader	11	-75 023	-90 488	-85 000	-103 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 511	-90 026	-85 000	-103 000
ÅRSRESULTAT		1 110 203	1 102 228	925 500	292 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 110 203	1 102 228		



BASBERGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 983 757 367, KUNDENR. 3256

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 942 337	45 942 337
Tomt		2 415 000	2 415 000
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
SUM ANLEGGSMIDLER		48 389 660	48 357 337
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 124	42 424
Driftskonto OBOS-banken		453 486	608 166
Sparekonto OBOS-banken		215 239	213 452
SUM OMLØPSMIDLER		713 850	864 042
SUM EIENDELER		49 103 510	49 221 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		12 266 327	11 156 124
SUM EGENKAPITAL		12 269 327	11 159 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 423 585	7 675 609
Borettsinnskudd	14	30 054 000	30 054 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	32 162	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 509 747	37 729 609
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 571	9 689
Påløpte renter		17 325	20 100
Påløpte avdrag		275 539	273 479
Annen kortsiktig gjeld	16	27 000	29 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		324 435	332 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 103 510	49 221 378



10

Basberglia Borettslag

Pantstillelse	17	49 574 000	51 074 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2023
Styret i Basberglia Borettslag

Svein Hugo Ruud/s/

Elin Maaren/s/

Bjørn Ravndal/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 346 064
Finanskostnad	1 171 644
Mediapakke	173 880
Dugnad	36 000
Lading elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 732 388

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 645.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 845
SUM KONSULENTHONORAR	-8 720

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 995
Drift/vedlikehold VVS	-453 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 800
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-28 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 811

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-348 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 571

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-21 514
Andre fremmede tjenester	-594
Trykksaker	-933
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-400
Andre kontorkostnader	-212
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 078

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 948
SUM FINANSINNTEKTER	2 512

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-49 409
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-23 759
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 855
SUM FINANSKOSTNADER	-75 023

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	48 357 337
Utskilt tomt	-2 415 000
SUM BYGNINGER	45 942 337

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.89/bnr.187 M. flere

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,03 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2003	-19 520 000
Nedbetalt tidligere	14 310 351
Nedbetalt i år	761 799
	-4 447 850

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,03 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013	-4 680 454
Nedbetalt tidligere	2 368 767
Nedbetalt i år	335 952
	-1 975 735

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	1 345 727
Nedbetalt i år	154 273

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 423 585
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-30 054 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-30 054 000

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-32 162

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad 2022 avregnes 203	-27 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 054 000
Pantelån	6 423 585
Påløpte avdrag	275 539
TOTALT	36 753 124

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

Bygninger	45 942 337
Tomt	2 415 000
TOTALT	48 357 337



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling av vinduer og råteskader	Utskifting av varmtvannsberedere Utskifting av bærestolper
2021 - 2021	Infrastruktur for el.bil-lading	
2019 - 2019	Takfornyng	
2016 - 2016	Radon-målinger	
2015 - 2015	Malararbeider utvendig	Alle hus og garasjer er malt 2 strøk i 2015 med Drywood



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 3256 **Selskapsnavn:** Basberglia Borettslag

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
E-post: oef@obos.no

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