



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 285 320	1 285 520
Sum inntekter		1 285 320	1 285 520
Kostnader			
Lønnskostnad		76 167	72 228
Annen driftskostnad		939 910	3 551 760
Sum kostnader		1 016 077	3 623 988
Driftsresultat		269 243	-2 338 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 780	9 584
Sum finansinntekter		7 780	9 584
Annen finanskostnad		264 966	259 380
Sum finanskostnader		264 966	259 380
Netto finans		-257 186	-249 796
Ordinært resultat før skattekostnad		12 057	-2 588 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 057	-2 588 264
Årsresultat		12 057	-2 588 264
Totalresultat		12 057	-2 588 264
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 057	-2 588 264
Sum overføringer og disponeringer		12 057	-2 588 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 751 675	4 751 675
Sum varige driftsmidler		4 751 675	4 751 675
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 751 675	4 751 675
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 666	52 305
Sum fordringer		53 666	52 305
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		185 493	435 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 493	435 693
Sum omløpsmidler		239 159	487 998
SUM EIENDELER		4 990 834	5 239 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 494 004	6 506 061
Sum opptjent egenkapital		-6 494 004	-6 506 061
Sum egenkapital		-6 491 004	-6 503 061
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 365 664	10 622 986
Øvrig langsiktig gjeld		1 075 000	1 075 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 440 664	11 697 986
Sum langsiktig gjeld		11 440 664	11 697 986
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 348	1 547
Leverandørgjeld		39 826	43 201
Sum kortsiktig gjeld		41 174	44 748
Sum gjeld		11 481 838	11 742 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 990 834	5 239 673



Årsmøte 2021

Slottsbakken II Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Slottsbakken II Borettslag. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3124>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtekter - Flexit-vifte
6. Blomsterbed eller bed med rullesteiner
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité
9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten

Terje Grøtteland

Grete Holmsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Adelheid Bøen og Margaretha Kjus er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Slottsbakken II Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 06.04.21 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 09.04.21 kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Slottsbakken II Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 06.04.21 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 09.04.21 kl 09:00

Selskapsnummer: 3124 **Selskapsnavn** Slottsbakken II Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Adelheid Bøen og Margaretha Kjus velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til:

- Styreleder: ½ G (2021) og kr 1000 i telefongodtgjørelse
- Styremedlemmer: kr 750 pr møte
- Varamedlemmer: kr 500 pr møte

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Endring av vedtekter – Flexit-vifte

Saksfremstilling:

Når det rehabiliteres i leiligheter hender det at noen ønsker å skifte vifte på kjøkken. Det er i dag montert en Flexit vifte som trekker fra bad/vaskerom og kjøkken samtidig. Dersom noe ønsker å bytte vifte må det være en lik eller tilsvarende vifte.

Forslag til vedtak:

Andelseier er ansvarlig for at det er en Flexit vifte eller tilsvarende vifte som trekker både fra bad og kjøkken. Andelseier er også ansvarlig for at viften virker, for rengjøring og vedlikehold.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Blomsterbed eller bed med rullesteiner

Saksfremstilling:

Skal vi beholde bedene slik de er i dag eller grave de opp og erstatte med vedlikeholdsfrie bed? Det er flere meninger om dette og derfor trenger vi et fysisk møte for å avgjøre dette. Styret mener derfor at avgjørelsen om dette bør utsettes til vi kan ha et møte og treffes fysisk.

Forslag til vedtak:

Når restriksjonene tillater det så innkaller styret til et møte med beboerne der dette diskuteres. Styret får fullmakt til å avgjøre hva som skal gjøres med bedene ut fra hva beboerne bestemmer på møtet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 3 varamedlemmer for 1 år, samt 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kirsten Dale	
Styremedlem	Terje Grøtteland	
Varamedlem	Helge Bøen	
Varamedlem	Robin Dhillon	
Varamedlem	Sidsel H. Svennar	
Valgkomité	Adelheid Bøen	
Valgkomité	Margaretha Kjus	



Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Per Myrbråten	
Varadelegert	Terje Grøtteland	

Skjemaet leveres/sendes i styreleders postkasse innen fredag 09.04.21 kl 09:00, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

Varadelegert

Terje Grøtteland Nedre Slottsgate 3 B

Valgkomiteen

Adelheid Bøen Nedre Slottsgate 3 A
Margaretha Kjus N Slottsgate 5 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Slottsbakken II Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

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

Nedre Slottsgate 5 A - C
Nedre Slottsgate 3 A - B

Gårds- og bruksnummer:
1001 207 209

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Slottsbakken II Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har ikke vært utført større utbedringer eller arbeider i laget dette året utover vanlig vedlikehold. Styret jobber også med avgiften som SB 1 har pålagt våre leietagere. De mener vi skal betale mer enn de selv om det i dommen står den skal være lik.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 285 320.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 016 077.

Dette er kr 161 207 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid med taket.

Resultat

Årets resultat på kr 12 057 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 197 985 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 25 174. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slottsbakken II Borettslag.

Lån

Slottsbakken II Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånslyse	Rente	Eff.	IN
HABA01	94817205083	2 397 509,00	30.03.21	112 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,65% flytende rente	Ukjent	Nei
HANBA2	94817196831	8 453 020,00	30.06.18	120 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,65% fast rente fram til 30.03.23	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ikke kontor, vi treffes på telefon og e-post. Se facebook »3124 Slottsbakken 2 brl». Der har vi en side for info mellom beboere.

Vi vil også opprette en side på «www.vibbo.no» der du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Laget har ikke vaktmester eller andre ansatte.



Parkering

Borettslaget har 8 parkeringer ute og 8 plasser inne, sammen med Slottsbakken 1 brl. Vi har også 2 egne plasser, alle leies ut etter ansiennitet, det er egne garasjevedteker.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87836774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.



Ved salg skal andelseier informere styret om dette når megler kontaktes.

Energimerking

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



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Slottsbakken II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Slottsbakken II Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 57MM0-63JTF-ASCYA-OJUES-BZS4F-2212C



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		443 250	767 426	443 250	197 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 057	-2 588 264	124 130	273 030
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-257 322	-235 912	-253 000	-259 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-245 265	-324 176	-128 870	14 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		197 985	443 250	314 380	212 015

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	239 159	487 998
Kortsiktig gjeld	-41 174	-44 748
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	197 985	443 250



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 320	1 285 320	1 285 000	1 382 000
Andre inntekter		0	200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 285 320	1 285 520	1 285 000	1 382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 987	-9 049	-9 870	-10 870
Styreonorar	4	-68 180	-63 179	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-5 029	-4 883	-5 000	-5 100
Forretningsførerhonorar		-117 660	-114 790	-118 500	-120 000
Konsulenthonorar	6	-35 204	-26 625	-15 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-299 000	-2 957 170	-170 000	-85 000
Forsikringer		-56 046	-49 647	-52 000	-58 500
Festeavgift		-11 513	-11 513	-12 000	-12 000
Kommunale avgifter	8	-172 199	-155 046	-165 000	-205 000
Energi/fyring		-22 527	-27 990	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 110	-147 600	-150 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-57 623	-50 497	-57 500	-65 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 016 077	-3 623 988	-854 870	-832 970
DRIFTSRESULTAT		269 243	-2 338 468	430 130	549 030
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 780	9 584	0	0
Finanskostnader	11	-264 966	-259 380	-306 000	-276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 186	-249 796	-306 000	-276 000
ÅRSRESULTAT		12 057	-2 588 264	124 130	273 030
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		12 057	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 751 675	4 751 675
SUM ANLEGGSMIDLER		4 751 675	4 751 675
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 210	36 900
Andre kortsiktige fordringer	13	11 456	15 405
Driftskonto OBOS-banken		44 959	71 328
Sparekonto OBOS-banken		140 534	364 365
SUM OMLØPSMIDLER		239 159	487 998
SUM EIENDELER		4 990 834	5 239 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	14	-6 494 004	-6 506 061
SUM EGENKAPITAL		-6 491 004	-6 503 061
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 365 664	10 622 986
Borettsinnskudd	16	1 075 000	1 075 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 440 664	11 697 986
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 826	43 201
Påløpte renter		1 348	1 547
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 174	44 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 990 834	5 239 673
Pantstillelse	17	16 075 000	16 075 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 05.03.2021
Styret i AL Slottsbakken II Borettslag

Per Myrbråten/s/

Terje Grøtteland/s/

Grete Holmsen/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.

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 213 320
Gangvask	36 000
Mediaprodukter	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 320

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 000
Arbeidsgiveravgift	-9 754
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 767
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 987

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 68 180.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 029.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 125
OBOS Prosjekt AS	-7 079
SUM KONSULENTHONORAR	-35 204

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-111 357
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-111 357
Drift/vedlikehold bygninger	-140 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 837
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 714
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-299 000

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-172 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 199

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

Renhold ved firmaer	-52 552
Andre kontorkostnader	-1 577
Porto	-361
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 623

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	42
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 169
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 569
SUM FINANSINTEKTER	7 780

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-55 175
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-209 791
SUM FINANSKOSTNADER	-264 966

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Gnr.1001/bnr.207 M. flere

Tomten er festet

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	11 456
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 456

NOTE: 14**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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 42 424

Nedbetalt i år 58 768

-2 398 808

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.03.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -8 500 000

Nedbetalt tidligere 334 590

Nedbetalt i år 198 554

-7 966 856

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 365 664****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -1 075 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 075 000**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 075 000

Pantelån 10 365 664

TOTALT 11 440 664

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 4 751 675

TOTALT 4 751 675



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra generalforsamlingen 2020 til generalforsamlingen 2021.

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt at styreleder skal ha en godtgjørelse på 1/2G (2021) og kr. 1000 i telefongodtgjørelse. Styremedlemmer får kr. 750 pr. møte og varamedlemmer får kr. 500 pr møte.

Styret foretar den endelige fordelingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til

- styreleder: 1/2 G (2021) og kr 1000 i telefongodtgjørelse
- styremedlemmer: kr 750 pr møte
- varamedlemmer: kr 500 pr møte



Sak 5

Endring av vedtekter - Flexit-vifte

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Når det rehabiliteres i leiligheter hender det at noen ønsker å skifte vifte på kjøkken. Det er i dag montert en Flexit vifte som trekker fra bad/vaskerom og kjøkken samtidig. Dersom noe ønsker å bytte vifte må det være en lik eller tilsvarende vifte.

Forslag til vedtak

Andelseier er ansvarlig for at det er en Flexit vifte eller tilsvarende vifte som trekker både fra bad og kjøkken. Andelseier er også ansvarlig for at viften virker, for rengjøring og vedlikehold.



Sak 6

Blomsterbed eller bed med rullesteiner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Skal vi beholde bedene slik de er i dag eller grave de opp og erstatte med vedlikeholdsfrie bed? Det er flere meninger om dette og derfor trenger vi et fysisk møte for å avgjøre dette. Styret mener derfor at avgjørelsen om dette bør utsettes til vi kan ha et møte og treffes fysisk.

Forslag til vedtak

Når restriksjonene tillater det så innkaller styret til et møte med beboerne der dette diskuteres. Styret får fullmakt til å avgjøre hva som skal gjøres med bedene ut fra hva beboerne bestemmer på møtet.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kirsten Dale

Terje Grøtteland

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Helge Bøen

Robin Dhillon

Sidsel H. Svennar



Sak 8

Valgkomité

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitémedlemmer Velges for 1 år

Adelheid Bøen

Margaretha Kjus



Sak 9

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Per Myrbråten

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Terje Grøtteland



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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