



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952597264

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 200	2 745 944
Sum inntekter		2 963 200	2 745 944
Kostnader			
Lønnskostnad		110 677	104 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 910	25 910
Annen driftskostnad		1 857 366	3 054 315
Sum kostnader		1 993 953	3 185 056
Driftsresultat		969 247	-439 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 657	15 501
Sum finansinntekter		18 657	15 501
Annen finanskostnad		583 699	483 897
Sum finanskostnader		583 699	483 897
Netto finans		-565 042	-468 396
Resultat før skattekostnad		404 205	-907 508
Årsresultat		404 205	-907 508
Totalresultat		404 205	-907 508
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 205	-907 508
Sum overføringer og disponeringer		404 205	-907 508



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 225 581	10 225 581
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		155 460	181 370
Sum varige driftsmidler		10 381 041	10 406 951
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 113	15 222
Sum finansielle anleggsmidler		24 113	15 222
Sum anleggsmidler		10 405 154	10 422 173
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 390	1 288 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 081 390	1 288 902
Sum omløpsmidler		1 081 390	1 288 902
SUM EIENDELER		11 486 544	11 711 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		550 234	146 029
Sum opptjent egenkapital		550 234	146 029
Sum egenkapital		554 134	149 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 914 425	10 305 059
Øvrig langsiktig gjeld		1 013 229	1 004 918
Sum annen langsiktig gjeld		10 927 654	11 309 977
Sum langsiktig gjeld		10 927 654	11 309 977
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 115	248 126
Leverandørgjeld		1 640	3 042
Sum kortsiktig gjeld		4 756	251 168
Sum gjeld		10 932 410	11 561 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 486 544	11 711 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 417206

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 200	2 745 944
Sum inntekter		2 963 200	2 745 944
Kostnader			
Lønnskostnad		110 677	104 831
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 910	25 910
Annen driftskostnad		1 857 366	3 054 315
Sum kostnader		1 993 953	3 185 056
Driftsresultat		969 247	-439 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 657	15 501
Sum finansinntekter		18 657	15 501
Annen finanskostnad		583 699	483 897
Sum finanskostnader		583 699	483 897
Netto finans		-565 042	-468 396
Resultat før skattekostnad		404 205	-907 508
Årsresultat		404 205	-907 508
Totalresultat		404 205	-907 508
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 205	-907 508
Sum overføringer og disponeringer		404 205	-907 508



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10 225 581	10 225 581
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	155 460	181 370
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	10 381 041	10 406 951
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	24 113	15 222
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	24 113	15 222
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	10 405 154	10 422 173
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Sum fordringer	0	0
----------------	---	---

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 081 390	1 288 902
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 081 390	1 288 902
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 081 390	1 288 902
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	11 486 544	11 711 075
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	3 900	3 900
----------------------------	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	3 900	3 900
--------------------------	-------	-------



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	550 234	146 029
Sum opptjent egenkapital	550 234	146 029
Sum egenkapital	554 134	149 929
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 914 425	10 305 059
Øvrig langsiktig gjeld	1 013 229	1 004 918
Sum annen langsiktig gjeld	10 927 654	11 309 977
Sum langsiktig gjeld	10 927 654	11 309 977
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 115	248 126
Leverandørgjeld	1 640	3 042
Sum kortsiktig gjeld	4 756	251 168
Sum gjeld	10 932 410	11 561 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 486 544	11 711 075



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 3196

MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MIDTRE LABAKKEN 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:

28. april 2025 kl. 19:00, Møterom i Høyblokka (Kjærnasveien 7A).

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. Inkomne saker
8. Markiser i borettslaget
9. Endring av husordensregler vedrørende hundehold
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Medlemmer til valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i MIDTRE LABAKKEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Benedicte Taranger, OBOS, foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Benedicte 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 Taranger, OBOS 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. Årsregnskap_kommentar.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 3196 Midtre Labakken Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret er uendret fra 2024

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-



Sak 7

Inkomne saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseierne hadde mulighet frem til 1. februar 2025 til å melde saker til behandling på generalforsamlingen

Styrets innstilling

Det har ikke kommet inn saker fra andelseiere til behandling på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning

Sak 8

Markiser i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen 2024 ba styret utrede retningslinjer for markiser/solskjerming i borettslaget for å sikre et helhetlig visuelt inntrykk og en fagmessig utføring av arbeidet.

Fysiske inngrep som blir foretatt utvendig på eierseksjonene skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å endre bebyggelsens eksteriør, herunder blant annet trapper, verandaer og markiser uten samtykke fra styret.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder herunder fasader og balkonger, vinduer og ytterdører. Fasadendringer er også søknadspliktig til kommunen. Borettslagets styre er pålagt å gjennomføre systematiske tiltak for å sikre at det planlegger, organiserer og vedlikeholder borettslaget eiendom i samsvar med krav fastsatt i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende retningslinjer for markiser i borettslaget:

Markise over kjøkkenvinduer monteres over alle 3 vinduene. Her benyttes vindusmarkise. Markisen monteres i spikerslag og med motor

Markiser over stuevindu/verandadør 2.etasje. Her monteres det terrassemarkise med spesialbrankett. Bredden kan være som terrasse eller over verandadør/stuevinduer. Markisen kan ha max utfall på 2,5m. Den må monteres slik at den ikke hindrer dør/tak og ikke dekker til lufteventil. Monteres med motor eller manuell sveiv.

Markiser over utvidet platting i 1.etasje. Her kan det monteres terrassemarkise. Bredden skal være som markise montert i 2.etasje. Markisen monteres øverst på drageren og kan ha maks utfall på 2,5 m(eller maks 4,5m fra vegg til soverom. Markisen må kunne demonteres ved vedlikehold.



Over vindu i vaskerom i 1. etasje og for evt. vindu på bod kan det monteres screens.

Over vindu i soverom i 1. etasje anses det unødvendig med solskjerming

Godkjenning

Før markiser monteres må det innhentes godkjenning fra styret. Til søknaden må det legges ved tegninger som viser installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisen (leverandør, modell, størrelse, farge, merke) Det må følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet i bygget og ansvarlig firma for montering

Ansvar

Andelseier bærer selv ansvaret for oppsetting, vedlikehold og eventuelle skader på byggverket som følge av markiseoppsettet og for festemekanismer. Ved vedlikehold av bygget må andelseier selv sørge for demontering/montering av markisene dersom det kreves.

Montering av markiser

Montering av markiser må utføres av faglært montør fra leverandør av markiser. Markiser kan ikke festes slik at de punkterer membranen. For å unngå skader er det viktig at monteringen gjøres i underliggende spikerslag.

For å oppnå best mulig energiklasse må det ikke bores gjennomgående hull i yttervegg. Det er derfor kun mulig å velge mellom utvendig sveiv eller (fjernstyrt) motorisk styring.

Markisen må ikke hindre dør eller monteres i konflikt med takrenne eller takstein.

Markisen kan ha kappe.

Farge og mønster

Ved nymontering av markiser foreslås det at alle benytter samme markiseduk av typen Sandax 5396-151. Denne er i gråtone og har smale striper.

For Screens benyttes farge 108108

Markiser med ovennevnte farger fåes fra flere leverandører som blant annet:

Markisemannen, Kjells markiser og Scandic markiser.

Det kan være aktuelt å forhandle frem avtale hos en eller flere av leverandørene for nye innkjøp hos ulike leverandører.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til innstilling. Forslaget innlemmes i borettslagets vedtekter



Sak 9

Endring av husordensregler vedrørende hundehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er pr idag ikke båndtvang i Færder kommune ut over perioden fra 1.april til 20. august.

I følge Lov om forsvarlig hundehold kan hunder utenom båndtvangstiden bare være løse under tilsyn og kontroll som i størst mulig grad forebygger og forhindrer skade for mennesker mm.

Det er tillatt, etter søknad til styret, med hunder i borettslaget. Imidlertid bor vi tett på hverandre og det er i liten grad inngjerdede områder tilhørende den enkelte andel. Med tanke på det mangfold av personer som bor i borettslaget med små barn, eldre, personer kan være engstelige for hunder mm, vil styret foreslå at hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets område.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det tilføyes i borettslagets husordensregler at hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets område

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen i 2024 klarte ikke å finne personer til valgkomite for 2025. I løpet av året har leder i valgkomiteen for 2024, Gry Flodstrand påtatt seg å lede arbeidet også for 2025. Da styremedlemmene ikke er på valg i 2025 har styremedlem Hans Christian Kåsen også vært med i arbeidet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Skaug

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anine Terland
- Elisabeth Damil
- Glenn Martin Engblom



Sak 11

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:

- Bente Skaug

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans Christian Kåsen

Sak 12

Medlemmer til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 klarte ikke å finne personer til valgkomite for 2025. I løpet av året har leder i valgkomiteen for 2024, Gry Flodstrand påtatt seg å lede arbeidet også for 2025. For kommende år foreslår styret at vi går tilbake til tidligere ordning, der varamedlemmene utgjør neste års valgkomite.

Styrets innstilling

For kommende år foreslår styret at vi går tilbake til tidligere ordning, der varamedlemmene utgjør neste års valgkomite.

Forslag til vedtak

Som valgkomite for 2026 foreslås varamedlemmene valgt på generalforsamlingen 2025



Styrets årsrapport

Generelle opplysninger om Midtre Labakken borettslag

Borettslaget har 39 andelseleiligheter fordelt på 10 boliger med tilhørende garasjer i rekke

Midtre Labakken borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 95257264.

Gårds og bruksnummer i Færder kommune er 128/249(gårdsnummer/bruksnummer)

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

Borettslaget har ingen ansatte

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslaget revisor er BDO AS

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Bente Skaug

Styremedlem: Hans Christian Kåsen

Styremedlem: Magnhild Wittersø

Varamedlem: Elisabeth Damil

Varamedlem: Glenn Martin Engblom

Varamedlem: Ove Wisløff

Delegat til generalforsamlingen i OBOS

Delegat: Bente Skaug

Varadelegat: Petter Ramm

Valgkomite

Gry Flostrand og Hans Christian Kåsen

Kontaktinformasjon:

E-post

Styret kan kontaktes på e-post: midtrelabakken@styrerommet.no.



VIBBO

Du kan også komme i kontakt med styret på på ViBBO

På VIBBO kan du også finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Møteaktivitet/saker

Styret har avholdt 15 styremøter i 2024. Dette inkluderer 2 møter med OBOS Forvaltning.

Styret har deltatt på OBOS s høstseminar. Borettslaget har også hatt delegat på OBOS sin generalforsamling.

I 2024 har styret behandlet saker fra andelseierne vedrørende søknad om trampoliner, utvidede verandaer i 1. etasje, omgjøring av boder til boareal, søknad om installering av varmepumpe, levegger, utvidelse av plattning i 1. etasje, godkjenning av nye eiere, vedlikeholdsplaner og prioriteringer, forsikringsskader, husorden, mm.

Det ble i 2024 lagt ut 23 meldinger under nyheter på VIBBO. Vi utvider stadig med nye tema som er aktuelle for borettslaget. Gjennom VIBBO og e-postsystemet er det i år mottatt ca 350 meldinger. Her har andelseiere mulighet til å melde saker, skade mm, og gi innspill til styret.

Etter generalforsamlingen 2024 ble det i borettslaget dannet en hagegruppe. Hagegruppen er åpen for alle, og det var 4 aktive andelseiere sommeren 2024. Gruppen dyrker i pallekasser på fellesområdet ved Furumoveien 11.

HMS - arbeid

Styret har gjennomført 4 HMS-runder på området inneværende år. Borettslaget har hatt inspeksjon fra Vestfold Interkommunale Brannvesen som avdekket at 3 piper må byttes, og at alle piper må få "rettet opp" isolasjon rundt piper på loftet i 2025.

Alle eiere som ikke har andre løsninger for brannvarsling har fått utdelt 2 nye varslere (til hver etasje). Brannvesenet anbefaler i tillegg installering av varsler på loftet. Vestfold Interkommunale Brannvesen meldte at det var rentbrennende ovner de fleste steder og lite behov for feiing.

Vedlikehold/Internkontroll

Det er foretatt ettersyn/vedlikehold av alle garasjedører i 2024.

Det elektriske anlegget i fellesgarasjer har hatt elektrisk internkontroll. Sikringsbokser på enkelte garasjerekker ble byttet og feil/mangler ble utbedret.

Alle garasjene har fått nye garasjelamper med ny styring av lyset. Til lampene ble det søkt om å få dekket noe av utgiftene fra miljømidler fra OBOS. Vi har i 2025 mottatt kr 24.000,- (fra midler i 2024) til dette.

Enkelte leiligheter har boddør på garasjen som ble utbedret i 2024.

To leiligheter hadde veldig skjeve utetrappene som har blitt rettet opp.

Området nord for Furumoveien 8 (omtalt som oppstillingsplassen) har fått trær og vegetasjon fjernet for å gi mere lys til husene, og som forberedelser til utbedring av oppstillingsplassen.

Det er planert på fellesarealer ved Bjørnebærveien 2 og Furumoveien 9, tujaer på fellesområdet ved Furumoveien 6 er fjernet.



Mange av leilighetene har blitt oppgradert dette året blant annet med vindu på bod, og for enkelte er det søkt bruksendring til boareal.

Styret har revidert den kortsiktige og langsiktige vedlikeholdsplan for hus og området. I 2025 vil det bli utarbeidet en ny langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Vedlikehold 2025

For 2025 vil følgende være prioriterte vedlikeholdsoppgaver:

- Bytte stålpiper i 3 leiligheter
- Sette inn pipesjakter på loftet i alle leiligheter
- Montering av takstige i F4
- Arbeidet med utbedring/vedlikehold av grøntområdet vil fortsette på området ved Bjørnebærveien 4/6.
- Det vil bli kjøpt inn jord slik at eierne kan utbedre egne plener
- Rense kummer /sluk og takrenner
- Utarbeide ny langsiktig vedlikeholdsplan med hjelp fra OBOS Prosjekt

Utbedre malingskader

Reparere takrenne ved Furumoveien 6 og garasje Bjørnebærveien 8/Furumoveien 11

- Ny tidsbryter på lys på garasje Bjørnebærveien 6
- Bytte brannslukningsapparater
- Utbedring av oppstillingsplassen for tilhengere/parkering dersom det er midler til dette på budsjettet

Vi ønsker velkommen til nye eiere i 2024/25

Bjørnebærveien 2D- Elin Lindhjem

Bjørnebærveien 6A- Annie Terland og Rudolf Terland Bjørnerem

Bjørnebærveien 8B -Monica Persson

Furumoveien 6B -Anders Grime Orning og Cecilia Kvanmo

Furumoveien 6D -Hannah Katinka Neverdal Hjørnevåg og Jonatan Terjesen

Furumoveien 8A -Sara Lillian Patricia Fossum Sørheim

Furumoveien 11B- Aleksandra Hope og Øystein Skarsbø



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 150.000 til større vedlikehold som omfatter oppstillingsplass.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 037 733	702 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		404 205	-907 508
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 910	25 910
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 611 076
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-390 634	-9 393 374
Innsk. øremerk. bankkto		-580	-695
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		38 901	335 409
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 076 634	1 037 733
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 081 390	1 288 902
Kortsiktig gjeld		-4 756	-251 168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 076 634	1 037 734



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 957 880	2 655 900	2 948 000	3 377 000
Andre inntekter	3	5 320	90 044	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 963 200	2 745 944	2 948 000	3 377 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 677	-12 831	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-97 000	-92 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-25 910	-25 910	-25 909	-26 000
Revisjonshonorar	6	-7 242	-7 623	-6 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 425	-94 420	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-7 788	-4 250	-5 000	-100 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-467 712	-1 752 753	-495 000	-370 000
Forsikringer		-156 670	-135 024	-159 000	-179 000
Festeavgift		-25 233	-25 233	-25 233	-25 000
Kommunale avgifter	9	-793 362	-726 265	-800 000	-912 000
Energi/fyring		-8 797	-6 758	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 770	-178 933	-186 700	-196 000
Andre driftskostnader	10	-96 568	-115 257	-121 000	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 993 953	-3 185 056	-2 055 642	-2 185 100
DRIFTSRESULTAT		969 247	-439 112	892 358	1 191 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 657	15 501	0	0
Finanskostnader	12	-583 699	-483 897	-452 000	-565 617
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-565 042	-468 396	-452 000	-565 617
ÅRSRESULTAT		404 205	-907 508	440 358	626 283
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		404 205	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-907 508		



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 225 581	10 225 581
Andre varige driftsmidler	14	155 460	181 370
Miljøbankkonto, øremerket		24 113	15 222
SUM ANLEGGSMIDLER		10 405 154	10 422 173
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		680 245	901 749
Sparekonto OBOS-banken		401 145	387 153
SUM OMLØPSMIDLER		1 081 390	1 288 902
SUM EIENDELER		11 486 544	11 711 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		550 234	146 029
SUM EGENKAPITAL		554 134	149 929
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 914 425	10 305 059
Borettsinnskudd	16	990 600	990 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 629	14 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 927 654	11 309 977
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 640	3 042
Påløpte renter		3 115	144 465
Påløpte avdrag		0	103 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 756	251 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 486 544	11 711 075
Pantstillelse	18	15 090 600	14 100 000
Garantiansvar		0	0



Færder, 24.03.2025

Styret i Midtre Labakken Borettslag

Bente Skaug /s/

Hans Christian Kåsen /s/

Magnhild Wittersø /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 948 400
Leietillegg for påbygg	9 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 957 880

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasjeåpner	2 950
Fakturerte fellesutgifter	2 370
SUM ANDRE INNETEKTER	5 320

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 677
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 677

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 97 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 822, jf. noten om andre driftskostnader.

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 242.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -4 038

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 750

SUM KONSULENTHONORAR -7 788**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -74 565

Drift/vedlikehold elektro -178 010

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -188 372

Drift/vedlikehold brannsikring -26 766

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -467 712

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -793 362

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -793 362**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -24 618

Driftsmateriell -2 714

Snørydding -57 625

Andre fremmede tjenester -805

Møter, kurs, oppdateringer mv. -5 533

Andre kostnader tillitsvalgte -822

Andre kontorkostnader -2 018

Bank- og kortgebyr -2 433

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -96 568**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 4 085

Renter av sparekonto i OBOS-banken 14 572

SUM FINANSINNTEKTER 18 657

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB

SUM FINANSKOSTNADER**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012 10 225 581

SUM BYGNINGER 10 225 581

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.249

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg

Kostpris 137 812

Tilgang 2021 121 288

Avskrevet tidligere -77 729

Avskrevet i år -25 910

155 460

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 155 460**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -25 910****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023 -10 611 076

Nedbetalt tidligere 306 017

Nedbetalt i år 390 634

-9 914 425

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 914 425**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972 990 600

SUM BORETTSINNSKUDD 990 600**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -22 629

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -22 629

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	990 600
Pantelån	9 914 425
Påløpte avdrag	0
TOTALT	10 905 025

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 225 581
TOTALT	10 225 581

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og 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 borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1DWET-ENIB8-26B24-DWI25-6Y6E0-EZBEG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 17:44:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TDWET-ENIB8-26B2-4-DWIZS-6Y6EO-EZBEG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 23

3196 Midtre Labakken Borettslag.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 3196 Selskapsnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.