



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 302 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 817 196	3 654 894
Sum inntekter		3 817 196	3 654 894
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 389	69 389
Annen driftskostnad		2 221 002	2 437 099
Sum kostnader		2 510 590	2 734 688
Driftsresultat		1 306 606	920 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 438	30 736
Sum finansinntekter		30 438	30 736
Annen finanskostnad		353 687	427 929
Sum finanskostnader		353 687	427 929
Netto finans		-323 249	-397 193
Ordinært resultat før skattekostnad		983 357	523 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		983 357	523 013
Årsresultat		983 357	523 013
Totalresultat		983 357	523 013
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		983 357	523 013
Sum overføringer og disponeringer		983 357	523 013



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		10 953 066	10 953 066
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		163 928	233 317
Sum varige driftsmidler		11 116 994	11 186 383
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 116 994	11 186 383
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		287 616	254 899
Sum fordringer		287 616	254 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 586	1 177 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 586	1 177 398
Sum omløpsmidler		1 969 202	1 432 297
SUM EIENDELER		13 086 196	12 618 680

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 731 800	6 715 156
Sum opptjent egenkapital		-5 731 800	-6 715 156
Sum egenkapital		-5 724 400	-6 707 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 441 987	16 971 592
Øvrig langsiktig gjeld		2 344 600	2 344 600
Sum annen langsiktig gjeld		18 786 587	19 316 192
Sum langsiktig gjeld		18 786 587	19 316 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 348	2 557
Leverandørgjeld		22 615	7 688
Annen kortsiktig gjeld		45	
Sum kortsiktig gjeld		24 008	10 244
Sum gjeld		18 810 595	19 326 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 086 196	12 618 680



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Søndre Labakken 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 15.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 18.04.21

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 Søndre Labakken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 18.04.21

Selskapsnummer: 3182 **Selskapsnavn** Søndre Labakken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

Britt Marie Nordgård i Furumveien 25d og Thomas Bruun i Furumveien 19b foreslås 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 kr 200 000.

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

Saker til behandling:

Saksfremstilling

Forslag til nye husordensregler, se detaljer i sak 5

Forslag til vedtak

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

Saksfremstilling

Søknad om levegg i Furumoveien 19D, se detaljer i sak 6

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Saksfremstilling

Utbygging av veranda i Furumoveien 16B, se detaljer i sak 7

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Saksfremstilling

Utbygging på veranda i Furumoveien 27D, se detaljer i sak 8

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Saksfremstilling

Lekestue i Furumoveien 19 C, se detaljer i sak 9

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

**Saksfremstilling**

Forslag om forbud mot røyking på balkong, se detaljer i sak 10

Forslag til vedtak 1

For	Mot

Forslag til vedtak 2

For	Mot

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Per Ormsveen	
styremedlem	Håkon Sparingen	
styremedlem	Marianne Aase	
varamedlem	Anita Røbech	
valgkomité	Kenneth Mortensen	
valgkomité	Maria Nicola Lund Saleem	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.





ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Kristin Solheim Våkråk	Furumoveien 21 C
Styremedlem	Lars Hermann Borge Kjønnørød	Furumoveien 33 B
Styremedlem	Casper Næss Strømvoll	Furumoveien 23 C
Varamedlem	Linda Wold	Furumoveien 14 E

Valgkomiteen

Kari Hillestad	Furumoveien 17 B
Maira Nicola Lund Saleem	Furumoveien 13 A

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 Søndre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Søndre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950302011, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Bjørnebærveien 10 A-F
Furumoveien 10 A-F
Furumoveien 12 A-F
Furumoveien 13 A-F
Furumoveien 14 A-F
Furumoveien 15 A-F
Furumoveien 16 A-F
Furumoveien 17 A-B
Furumoveien 19 A-D
Furumoveien 21 A-C
Furumoveien 23 A-C
Furumoveien 25 A-D
Furumoveien 27 A-D
Furumoveien 29 A-D
Furumoveien 31 A-D
Furumoveien 33 A-D

Gårds- og bruksnummer :
128 219

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.

Søndre Labakken 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

Styrets årsberetning

Perioden februar 2020 – mars 2021

Styrets arbeid i perioden:

Styret har avholdt 19 styremøter og behandlet 98 saker.

Styret har i perioden fortsatt arbeidet med å effektivisere og digitalisere styrearbeidet.

Av *mindre vedlikeholdsarbeid* har styret fortsatt det pågående arbeidet med å skifte skillevegger på balkongene. I perioden har skillevegger på balkongene i rekke 15 blitt skiftet ut.

Vi har skiftet 1 varmtvannsbereder som var defekt og gammel. Vi har videre skiftet 4 dører, samt ett stuevindu som var defekte.

Nøtterøy Vedlikeholds service har fortsatt arbeid med å vaske og impregnere garasjetakene. Det er en engangsoperasjon som vil sørge for vesentlig lengre levetid av takene. Haraldstad & co har utbedret rundt nye strømskap.

Som del av styrets *HMS-arbeid* har vi gjort en gjennomgang med sikte på at det er tilstrekkelig brannvarslere i samtlige andeler. Kravet til våre boliger er at det skal være én varslere i hver etasje. Human Verneservice AS installerte varslere i de andelene som ikke hadde forskriftsmessig varsling. Dessverre har det vært en del problemer med varslerne som ble installert. Styret har fulgt opp kontinuerlig tilbakemeldinger om varslere som har falt ned eller gir falsk alarm og bedt om utbedring av Human Verneservice.

Styret har videre innhentet tilbud på samarbeidsavtale med elektriker. Valget falt på Per Johansen AS. De er godt kjent i borettslaget og ga oss et godt utarbeidet tilbud. Som del av avtalen har det i perioden vært gjennomført el-gjennomgang i samtlige andeler og fellesanlegget. Styret har vært i kontakt med Gjensidige for å forhandle rabatt på forsikring som følge av el-gjennomgangen. Når all gjennomgang er ferdig kan borettslaget oversende dokumentasjon til Gjensidige som vil vurdere rabatt på bakgrunn av denne.

Rehabilitering: Styret har jobbet videre med prosjekt om å skifte endevegger som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 11.11.2019. Frode Larsen på teknisk avdeling i OBOS har bistått i prosessen. Vi har hatt tilbudsutlysning, mottatt tilbud og vurdert disse. Vi har parallelt sett på behovet for maling av fasadene. Vi har hatt befarings sammen med OBOS for å vurdere tilstanden. Mye av fasadene bør males innen 1-3 år. I samråd med OBOS har vi derfor kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å se endeveggprosjektet sammen med maling. Videre at det mest hensiktsmessige er å male samtlige fasader. Styret valgte derfor å fremme prosjektet som et helhetlig prosjekt for generalforsamlingen.

Parkeringsplasser: Arbeidet med å sørge for at parkeringsplassene våre blir lovlig etter plan- og bygningsloven og vegloven har fortsatt gjennom perioden. Det er Haraldstad & Co som representerer borettslaget i søknadsprosessen med kommunen. OBOS bistår også i arbeidet.

Administrativt arbeid: Styret merket et økt trykk på ønsker om å bygge ut eller gjøre endringer på andelen utendørs. For å få til en smidigere prosess for utbygginger som allerede eksisterer andre steder i borettslaget, foreslo styret en fullmakt som gjorde at styret kunne vurdere disse søknadene. Vi forela forslaget for generalforsamlingen, som godkjente denne på en digital ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020. Styret har gjennom perioden hatt et fokus på å oppdatere de styrende dokumentene for borettslaget, nemlig vedtekter og husordensregler. Vi har en god praksis på mange forhold i borettslaget, men styret har sett utfordringer rundt at den gjennomarbeidende praksisen ikke er nedfelt skriftlig. Vi har derfor foreslått en endring av husordensreglene for generalforsamlingen, samt foreslått en ny vedtektsbestemmelse. Styret har videre forsøkt å innta mye informasjon i beboerheftet. Dette ligger tilgjengelig for alle beboere digitalt, samt leveres ut til alle nye beboere.

Korona-situasjonen har også preget styret sitt arbeid i perioden. Den ordinære generalforsamlingen måtte gjøres digitalt, og vi valgte også å gjennomføre to ekstraordinære generalforsamlinger digitalt. Styremøtene har vært gjennomført digitalt på Teams eller utendørs den perioden da været tillot det.

I perioden har styret godkjent 5 nye andelseiere.

For øvrig har vi behandlet løpende saker og spørsmål, samt sørget for mindre og løpende vedlikehold.

Styrets fremtidige planer:

Da samtlige styreverv er på valg har styret ikke laget planer for neste periode. Det er imidlertid noe løpende forhold som må følges opp av nytt styre. Vi nevner dette punktvis:

- Vannsjekk i samtlige andeler
- Rehabilitering av endevegger
- Maling av fasader

Videre vil styret anbefale nytt styre å se på følgende forhold:

- Fremforhandle ny avtale om tv/internett som utløper sommer 2021.
- Følge opp og vurdere virkningen av ny bestemmelse om rett til lading av el-bil i borettslaget
- Oppdatere vedtekter for å tydeliggjøre hvor ansvar for vedlikehold faller
- Planer for helhetlig vedlikehold med et langt tidsperspektiv

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 3 817 196.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 510 590.

Resultat

Årets resultat på kr 983 357 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 1 945 194 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 5 824 000 til større vedlikehold samt til å dekke borettslagets serviceavtaler og løpende 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

Generell premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Labakken Borettslag.

Lån

Søndre Labakken Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 7 000 000 og forutsetter en økning av felleskostnadene på mellom 5 – 7,5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Labakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Labakken 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S1N77-1GDPI-QZE2N-3P63Y-B4B11-XTP5E



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 18:32:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: S1N77-1GDPI-QZJN-3P63Y-B4B11-XTP5E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

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.		1 422 053	1 338 159	1 422 053	1 945 194
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		983 357	523 013	436 860	-4 852 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	69 389	69 389	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-529 605	-508 507	-498 000	-633 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		523 140	83 894	-61 140	-5 485 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 945 194	1 422 053	1 360 913	-3 540 106
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 969 202	1 432 297		
Kortsiktig gjeld		-24 008	-10 244		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 945 194	1 422 053		



SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 793 032	3 630 264	3 782 000	3 797 000
Andre inntekter	3	24 164	24 630	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 817 196	3 654 894	3 782 000	3 797 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-69 389	-69 389	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 074	-6 868	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-138 390	-135 015	-139 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-19 550	-9 491	-15 000	-250 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-359 731	-438 664	-738 000	-5 824 000
Forsikringer		-180 903	-194 589	-200 000	-200 000
Festeavgift		-44 701	-44 701	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-649 223	-814 995	-822 000	-750 000
Energi/fyring		-28 394	-54 061	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 553	-370 098	-372 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-400 683	-353 818	-274 140	-355 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 510 590	-2 734 688	-2 905 140	-8 245 300
DRIFTSRESULTAT		1 306 606	920 206	876 860	-4 448 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 438	30 736	0	0
Finanskostnader	12	-353 687	-427 929	-440 000	-404 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-323 249	-397 193	-440 000	-404 000
ÅRSRESULTAT		983 357	523 013	436 860	-4 852 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		983 357	523 013		



SØNDRE LABAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 302 011, KUNDENR. 3182
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 394 076	10 394 076
Tomt		558 990	558 990
Andre varige driftsmidler	14	163 928	233 317
SUM ANLEGGSMIDLER		11 116 994	11 186 383
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		287 616	254 899
Driftskonto OBOS-banken		164 270	165 390
Sparekonto OBOS-banken		1 517 316	1 012 009
SUM OMLØPSMIDLER		1 969 202	1 432 297
SUM EIENDELER		13 086 196	12 618 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	15	-5 731 800	-6 715 156
SUM EGENKAPITAL		-5 724 400	-6 707 756
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 441 987	16 971 592
Borettsinnskudd	17	2 344 600	2 344 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 786 587	19 316 192
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 615	7 688
Påløpte renter		1 348	2 557
Annen kortsiktig gjeld	18	45	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 008	10 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 086 196	12 618 680
Pantstillelse	19	22 000 000	24 344 600
Garantiansvar		0	0

Færder, 18.3.2021, styret i søndre Labakken Borettslag

Ann Kristin Solheim Våkråk /s/ Lars Hermann B Kjønnørød /s/ Casper Næss Strømvoll /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 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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	3 414 744
Mediaprodukter	378 288
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 793 032

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lader	22 419
Portåpner	500
Strøm	1 245
SUM ANDRE INNTEKTER	24 164

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 955, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 074.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 910
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-11
Andre konsulentonorarer	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-19 550

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-56 515
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE	
VEDLIKEHOLD	-56 515
Drift/vedlikehold bygninger	-42 640
Drift/vedlikehold VVS	-9 484
Drift/vedlikehold elektro	-62 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 731

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-649 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-649 223

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-29 877
Driftsmateriell	-1 460
Lyspærer og sikringer	-1 720
Vaktmestertjenester	-326 955
Andre fremmede tjenester	-14 512
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 587



Andre kostnader tillitsvalgte	-955
Andre kontorkostnader	-4 637
Telefon, annet	-1 603
Porto	-887
Kontingenter	-3 742
Bank- og kortgebyr	-2 548
SUM ANDRE	
DRIFTSKOSTNADER	-400 683

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 307
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 932
SUM FINANSINTEKTER	30 438

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-92 432
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-261 255
SUM FINANSKOSTNADER	-353 687

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	10 394 076
SUM BYGNINGER	10 394 076

Tomten er festet.
Gnr.128/bnr.219

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Kostpris	70 438
Tilgang 2018	34 631
Avskrevet tidligere	-50 246
Avskrevet i år	-21 014
	33 809
Vannbehandling + bereder	
Kostpris	33 369
	33 369
Ladestasjon for el bil	



20

Søndre Labakken Borettslag

Tilgang 2018	241 875	
Avskrevet tidligere	-96 750	
Avskrevet i år	-48 375	
		96 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		163 928
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 389

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-14 713 060	
Nedbetalt tidligere	2 130 210	
Nedbetalt i år	398 566	
		-12 184 284

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	611 258	
Nedbetalt i år	131 039	
		-4 257 703

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 441 987
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 1973	-2 344 600
---------------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 344 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-45
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45
-----------------------------------	------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 344 600
Pantelån	16 441 987
TOTALT	18 786 587

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

Bygninger	10 394 076
Tomt	558 990
TOTALT	10 953 066



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har følgende e-post adresse: sondrelabakken@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Garasje følger leiligheten. Borettslaget har 74 garasjer. Kostnader er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har gjesteparkering ute. Parkering følger ikke leiligheten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82034584. 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 slokkeutstyr 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 og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Asfalt/parkering
2015 - 2015	Diverse vedlikehold - vvs
2015 - 2015	Drenering/kummer

Alle veier er asfalterte, både inn til boligene og foran garasjene, og det er laget oppmerkede parkeringsplasser. Det er gjort tiltak i form av avskjæringsgrøfter i enkelte hager som samler vann ved store nedbørsmengder(Vest og sydside av nr 27, sydside av nr 29. Vestside av nr 16, sydside av nr 14 . I tillegg er det lagt nye vannledninger og spillvannsledninger/rør, samt overvann fra kommunal kum til husvegg, og nye stoppekraner. Til stoppekranene er det kjøpt inn 10 nøkler(1 nøkkel til hvert tun) disse ligger i fellesgarasje. Det er videre levert og montert 6. stk Vannmålere i separate kummer slik at vi etter hvert får målt og kan betale for nøyaktig vannbruk og ikke stipulert slik det er i dag. Dette vil over noe tid gi besparelser i kommunale avgifter fra Nøtterøy kommune. Alle 4 roms leiligheter med kjeller er drenert rundt alle 4 sider, kjellervegger



2014 - 2014	Høytrykkspyling/impregnering av tak	er isolert med matte . Noen leiligheter har for egen regning kjøpt nye store kjellervinduer .Det er videre pigget i fjell ved 33A, og lagt nye / og utbedret sandfangkummer. Entreprenør som ble valgt er Tore B Haraldstad maskinentreprenør, se hjemmesiden her: http://www.toreharaldstadco.no Høytrykkspyling og impregnering av alle tak i 16 husrekker utført av Nøtterøy vedlikeholdsservice ved Kristoffer Strøm og Takfornyning privat 3142 Vestskogen fra september til november 2014
2014 - 2014	Spyling/inspeksjon av kloakkledninger	Høytrykkspyling og kamerainspeksjon av kloakkledninger er utført i juni av Spyleteknikk. Vi mottok en rapport om kloaknettet og vi vil sette i gang med drenering og utskifting av kloakkrør og vannledninger i hele borettslaget
2013 - 2013	Vannsjekk/Inspeksjon av kloakk	Vannsjekk er foretatt i alle leiligheter høsten 2013 av Rørleggergutta. Kamerainspeksjon av kloakkledning i 2 husrekker foretatt mars 2013. Inspeksjon ble foretatt av firma Nytt Rør i Stathelle http://rorfornyning.no/forhandler/vestfold-telemark/nytt-ror-as-2/
2012 - 2012	Skiftet vindskier	Skiftet vindskier og lagt på beslag på samtlige rekker.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Etterisolert loft med innsprøytet Glava, gulvet midtparti og ny lofts Luke. Byttet ut finerplater ved vinduer på begge sider av leilighet med tilleggs isolasjon og liggende kledning. Kledning under vinduer på veranda i 2.etg og under vinduer på samme side i 1.etg er ikke skiftet/isolert. Alle vinduer skiftet til type husmorvinduer fra Norgesvindu. Ny terrasse/verandadør i 2.etg fra Norgesvindu. Etterisolert i front av leilighet(kjøkkenside) med ny kledning, unntatt er vegg til høyre for inngangsdør/trapp og endevegger. Totalleverandør var Oseberg Bygg .
2010 - 2010	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag	Reparasjon og ettersyn av pipebeslag ved blikkenslager Walther Karpinen
2007 - 2007	Oppsetting av 10 søppelhus	Oppsetting av 10 søppelhus bygget av byggmester Kjell R Jørgensen



2005 - 2006 Skifte av dører i 1. etg.

Utskiftet entredører fra Diplomat og terrassedører i 1.etg til alle leilighetene.

2004 - 2005 Ny vedovn i stue

Ny vedovn i stue (bruksanvisning på denne skal følge leiligheten, er levert og montert av murmester Odd Rui i firma Dag Arne Nilsen)
Det finnes ulike typer installert bla. Dovre, Jøtul og Sagapeisen. Firma som solgte Sagapeisen eksisterer ikke lenger.