

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Richard Nordahl Andersen	Hugins Vei 6 A
Styremedlem	Marianne Bjerke	Valhallveien 2 A
Styremedlem	Jonathan Dahlberg	Valhallveien 2 A
Styremedlem	Ivar Myhren	Valhallveien 5 A
Styremedlem	Anne Brith Svalestad	Valhallveien 5 B
Varamedlem	Britt Irene Øvregård	Hugins Vei 6 B
Varamedlem	Hilde Karin Fagervik	Valhallveien 5 A
Varamedlem	Stein Ottem	Valhallveien 7 A
Varamedlem	Nikolai Eidsør Viken	Valhallveien 5 B

## Valgkomiteen

Oskar Hivand	Valhallveien 5 A
Rikke Sæther	Hugins Vei 6 B
Anders Skar	Hugins Vei 6 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

## Generelle opplysninger om Breidablikk Borettslag II

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Breidablikk Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950432489, og ligger i HORTEN kommune med følgende adresse:

Hugins Vei 6 A-B  
Valhallvei. 2A-B,5A-B,7A-B

Gårds- og bruksnummer:

2        477

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.

Breidablikk Borettslag II 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 - avd Tønsberg.

## Styrets arbeid

# Årsrapport styrets arbeidsperiode 2021-2022

OBOS har registrert 5 eierskifter i 2021. Borettslagets leiligheter blir raskt omsatt og prisene har steget betydelig.

OBOS har registrert 1 fremleieavtale. OBOS/ styret skal til enhver tid vite hvem som disponerer borettslagets andeler.

### Borettslaget har hatt følgende aktiviteter i 2021:

- **Etablering av elbil ladekontakter i garasjeanleggene.** Styret engasjerte i januar 2021 OBOS prosjekt for å håndtere prosjektet. Etter anbefaling er infrastruktur, dvs tilførsel av ladestrømmuttak til hver garasje belastet fellesbudsjettet, mens selve ladeenhet og strømforbruk vil bli hver andelshavers kostnad etter hvert som det blir flere elbiler. Det har vært leveringsproblemer på utstyr(transformator) og prosjektet er ikke ferdigstilt.
- Utredet forhold rundt varmpumpeinstallasjoner. OBOS ga en vurdering. Styret har fastsatt retningslinjer som er lagt ut på VIBBO. Det frarådes installasjon på balkong i 2. og 3. etasje da plassering av aggregatet gir stor nedkjøling av balkongen og mye ising på utsiden av innglassingen.
- Oppussing av all-rom i kjellerne. Riving av gulvbelegg og lister ble gjort på dugnaden våren 2021. Det er lagt varmekabler og laminatgulv. Tak og veggpanel males. Invitasjon til å delta i malingsarbeider har hatt veldig dårlig respons. Prosjektet er blitt vesentlig dyrere enn først budsjettet. Det er innkjøpt enkel møblering og retningslinjer for bruk av rommene er fastsatt. Prosjektet er ikke ferdigstilt.
- Grunnarbeider, drenering og asfaltering mellom garasjerekker og på nordre parkeringsplass. Oppmerking av parkeringsfelter. Parkeringsplassene syd på eiendommen ble tidligere oppgradert i forbindelse med vei-, vann- og avløpsrenoveringen.
- Riving av 8 piper etter pålegg fra brannvesenet ble utført høsten 2021. En forventer at feieravgift vil bli slettet fra kommunale avgifter.
- Posten tilbød Borettslaget gratis oppsetting av pakkepoststasjon. Den ble plassert inntil endeveggen til nordre garasjer og heter: Pakkeboks Valhallveien Nord
- Fjerning av døde lønnetrær og erstatning med nye i alle ´en langs Valhallveien var planlagt i 2021. Ny beplantning blir utført våren 2022
- Potentillahekker under balkongsiden på blokkene er nå ferdig supplert med nye busker der det har manglet. Det vil ta litt tid før de vokser seg til.
- Det er kjøpt inn frisbeekurver og -flyere. Dette skal monteres våren 2022, for å stimulere til uteaktiviteter for barn og voksne.
- Det har vært innkalt til to utedugnader. Løst respons, særlig på høstdugnaden.
- Vi har store plenarealer som en i dag oppfatter som en uheldig monokultur for planter og insekter. Det ble høsten 2021 sådd et lite prøvefelt med blomsterfrø på plenen i sør for å få erfaring med omlegging til blomstereng på noe av plenarealet vårt.
- Det har vært meldt 3 skader på vann- og avløp i løpet av året. De fleste skader relaterer seg til lekkasjer, som tyder på mangelfull/dårlig rørfornyning som ble utført for 9 år siden. Styret henvendte seg til vårt forsikringsselskap IF skadeforsikring med spørsmål om regress overfor Nytt rør/Olimb som forestod rørfornyningen og garanterte produktet i 30-50 år. I midlertid sier IF sin regressadvokat at reklamasjonsfristen er 5 år etter

håndtverktjenesteloven. Videre var de garantier som var gitt ikke tydelige nok til at en regresssaksak ville føre fram. Dette er svært beklagelig å må tilskrives inkompetent prosjektledelse.

### **Borettslaget budsjetterte i oktober 2021 med følgende tiltak i 2022:**

- Ferdigstilling av allrom i kjellerne i blokkene.
- Rensing av ventilasjonskanaler og vifter. Det er 5 år siden forrige rengjøring.
- Rehabilitering av endevegger på blokkene. Det er avflassing av murpuss og sprekkdannelser som følge av korrosjon i armeringsjern. Videre må det males etter fjerning av pipene.
- Slamsuging av avløp/fordrøyning anlegg skal utføres årlig, styret utsatte dette et år i 2021 etter en behovsvurdering.
- Årlig hovedrengjøring og boning av oppgang/ kjeller
- Anskaffelse av plantekasser til dyrking av urter og grønnsaker. Det er vist interesse for tilbud om dette plassert på utearealet.

### **HMS**

Det er gjennomført en HMS runde ute- og innendørs med Boservice vaktmestertjeneste. En systemrevisjon er også behandlet i styret.

- Det ble registrert skade på bilinventar i en garasje. Vårt skadedyrfirma ble purret opp for utlegging av åte.
- Brannvarslingsanlegg hadde årlig service i november. Samtidig ble røykdetektorer testet i de leilighetene hvor det var noen hjemme. Brannvarslingsøvelse ble holdt 16. desember.
- Alkoholkonsum på uteområder. Styre valgte å innføre totalforbud mot alkoholkonsum på utearealene, da innskjerping og oppfordringer om hensyntaking ikke ble fulgt.
- Styret planla en undersøkelse av bo-tilfredshet blant beboerne. Denne er utsatt på grunn av smittevern hensyn.

### **Administrativt.**

Styret har hatt månedlige styremøter gjennom perioden. Jonathan Dahlberg søkte om fritak fra styreverv fra desember, siden han har flyttet fra borettslaget.

På grunn av pandemien ble generalforsamlingen 2021 gjennomført digitalt, og styret planlegger det samme i 2022.

Styret har i stor grad kommunisert med andelshavere gjennom SMS meldinger. Styret har også benyttet VIBBO.no som hjemmeside for vårt borettslag, hvor vi kan legge ut informasjon og motta meldinger fra beboere. Nye funksjonaliteter blir jevnlig lagt inn i VIBBO, nå kan for eksempel andelshavere diskutere saker gjennom innlegg på plattformen. Styrets oppfordrer til å bruke denne siden aktivt. VIBBO kan også installeres som app på mobiltelefon.

### **Økonomi.**

Styret vedtok å heve husleia fra nyttår 2021 og nyttår 2022 med 3,5 %. Dette ble varslet og begrunnet i brev til alle andelshavere. Avtalen med Handelsbanken om avdragsfri periode løper ut i 2023, og overgangen til å betale avdrag vil ikke bli så stor når husleia trappes opp gradvis.

Styret har vedtatt å tilbakebetale 1 million av et rammelån hos husbanken, da likviditeten vurderes som tilfredsstillende. Se for øvrig årsregnskapet med merknader.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 037 975.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 457 634.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 799 390 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 941 086 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 297 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breidablikk Borettslag II.

## Lån

Breidablikk Borettslag II har lån i Handelsbanken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<a href="#">94817199350</a>	23 616 242,00	30.03.22	106 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,05% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

## 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 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag II

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Breidablikk Borettslag II.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**BREIDABLIKK BORETTSLAG II**  
**ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366**

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 740 477</b>	<b>3 604 349</b>	<b>4 740 477</b>	<b>1 941 086</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 799 390	1 136 128	-923 135	460 253
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 000 000	0	0	-692 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 799 390</b>	<b>1 136 128</b>	<b>-923 135</b>	<b>-231 747</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 941 086</b>	<b>4 740 477</b>	<b>3 817 342</b>	<b>1 709 339</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 237 028	4 941 613		
Kortsiktig gjeld		-295 942	-201 136		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 941 086</b>	<b>4 740 477</b>		



**BREIDABLIKK BORETTSLAG II**  
**ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 4 015 872	3 885 696	4 016 000	4 150 000
Antenneanlegg	22 103	21 348	22 000	23 000
Andre inntekter	0	0	0	90 088
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>4 037 975</b>	<b>3 907 044</b>	<b>4 038 000</b>	<b>4 263 088</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3 -19 035	-13 635	-19 035	-19 035
Styrehonorar	4 -135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5 -7 190	-18 300	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar	-151 475	-147 780	-151 000	-155 000
Konsulenthonorar	6 -68 623	-641	-2 600	-25 000
Kontingenter	0	-21 600	-21 600	0
Drift og vedlikehold	7 -3 148 420	-299 462	-2 615 100	-1 297 400
Forsikringer	-193 466	-185 324	-172 200	-181 000
Kommunale avgifter	8 -749 136	-670 469	-670 000	-670 000
Energi/fyring	-195 862	-142 095	-120 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd	-384 471	-359 989	-367 000	-397 500
Andre driftskostnader	9 -404 955	-279 497	-237 100	-285 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 457 634</b>	<b>-2 273 791</b>	<b>-4 517 135</b>	<b>-3 331 835</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-1 419 659</b>	<b>1 633 253</b>	<b>-479 135</b>	<b>931 253</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	10 7 775	14 445	0	0
Finanskostnader	11 -387 506	-511 570	-444 000	-471 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-379 731</b>	<b>-497 125</b>	<b>-444 000</b>	<b>-471 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-1 799 390</b>	<b>1 136 128</b>	<b>-923 135</b>	<b>460 253</b>
Udekket tap	-1 799 390	0		
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap	0	1 136 128		

**BREIDABLIKK BORETTSLAG II**  
**ORG.NR. 950 432 489, KUNDENR. 3366**  
**BALANSE**

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 919 242	12 919 242
Tomt		231 983	231 983
Andre varige driftsmidler	13	1 675 000	1 675 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 826 225</b>	<b>14 826 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	98
Forskuddsbetalte kostnader		114 225	108 342
Driftskonto OBOS-banken		365 143	383 287
Driftskonto OBOS-banken II		10 064	10 064
Sparekonto OBOS-banken		1 747 597	4 439 822
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 237 028</b>	<b>4 941 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 063 253</b>	<b>19 767 838</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	14	-8 015 431	-6 216 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 008 231</b>	<b>-6 208 840</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 616 242	24 616 242
Borettsinnskudd	16	1 120 800	1 120 800
Annen langsiktig gjeld	17	38 500	38 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 775 542</b>	<b>25 775 542</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		220 855	156 248
Påløpte renter		1 541	2 085
Annen kortsiktig gjeld	18	73 546	42 803
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>295 942</b>	<b>201 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 063 253</b>	<b>19 767 838</b>
Pantstillelse	19	31 105 400	31 105 400
Garantiansvar		0	0

Åsgårdstrand, 16.3.2022, styret i Breidablikk II borettslag

Richard Nordahl Andersen /s/    Marianne Bjerke /s/    Jonathan Dahlberg /s/  
Ivar Myhren /s/    Anne Brith Svalestad /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 843 072
Garasje	172 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 015 872</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 035
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 035</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 173, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 190.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-62 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 123
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 623</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Grøteig as	-1 939 902
Mva kompensasjon fra Horten kommune pr.år 2020-2029	90 088

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 849 814**

Drift/vedlikehold bygninger	-381 698
Drift/vedlikehold VVS	-43 971
Drift/vedlikehold elektro	-718 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 566
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 226
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-579

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 148 420**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-749 136
--------------------	----------

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -749 136****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 680
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 815
Verktøy og redskaper	-4 999
Driftsmateriell	-1 670
Vaktmestertjenester	-171 814
Renhold ved firmaer	-91 430
Snørydding	-48 381
Andre fremmede tjenester	-1 703
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 173
Andre kontorkostnader	-17 004
Porto	-1 363
Kontingenter	-21 600
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-15 352

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -404 955**

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 775
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 775</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-387 094
Renter på leverandørgjeld	-412
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-387 506</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	6 740 100
Utskilt tomteverdi	-231 983
Kostpris/bokført verdi 2016 Innglassing balkonger	6 411 125
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 919 242</b>

Tomten er eiet.

Gnr.2/bnr.477

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris 2002	1 675 000	1 675 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 675 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 616 242	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 000 000	
		-23 616 242
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-23 616 242</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/09-2023
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023		
2, 4, 7, 10, 13, 16		650
19, 22, 25, 28, 31, 34		650
37, 40, 43, 46, 49, 52		650
55, 58, 61, 64, 67, 70		650
3, 8, 9, 14, 15, 20		900
21, 26, 27, 32, 33, 38		900
39, 44, 45, 50, 51, 56		900
57, 62, 63, 68, 69, 72		900
1, 5, 6, 11, 12, 17		1 100
18, 23, 24, 29, 30, 35		1 100
36, 41, 42, 47, 48, 53		1 100
54, 59, 60, 65, 66, 71		1 100

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-1 120 800
<b>SUM</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 120 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - garasje	-38 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 500</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
Gebyrer	-490
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-30 743
Innskudd fra vaskeri til vedlikehold	-42 145
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-73 546</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 120 800
Pantelån	23 616 242
<b>TOTALT</b>	<b>24 737 042</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 919 242
Tomt	231 983
<b>TOTALT</b>	<b>13 151 225</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på følgende e-post: [breidablikk.br12@outlook.com](mailto:breidablikk.br12@outlook.com)

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 886167. 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](mailto: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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Fordrøying	Fordrøying av utvendige rør (pålegg fra Horten kommune) blir utført i 2017
2016 - 2016	Innglassing av balkonger	Innglassing av alle balkongene. Arbeidene ble utført av Glassmester Simon Hogstad AS. Det ble benyttet glass fra Weinor. Byggeledelse ved OBOBS Prosjekt AS - Vestfold. Totalkostnad 6.700.000,-.