



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 730 771
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 209 060 | 5 224 803 |
| Sum inntekter | | 5 209 060 | 5 224 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 50 204 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 000 | 21 833 |
| Annen driftskostnad | | 1 589 609 | 1 299 417 |
| Sum kostnader | | 1 653 813 | 1 355 480 |
| Driftsresultat | | 3 555 247 | 3 869 323 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 514 | 765 |
| Sum finansinntekter | | 4 514 | 765 |
| Annen finanskostnad | | 440 792 | 338 320 |
| Sum finanskostnader | | 440 792 | 338 320 |
| Netto finans | | -436 278 | -337 555 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Årsresultat | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Totalresultat | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 118 969 | 3 531 768 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 77 855 000 | 77 855 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 65 334 | 79 334 |
| Sum varige driftsmidler | | 77 920 334 | 77 934 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 15 120 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 120 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 77 935 454 | 77 934 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 138 985 | 148 666 |
| Sum fordringer | | 138 985 | 148 666 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 905 373 | 959 886 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 905 373 | 959 886 |
| Sum omløpsmidler | | 1 044 358 | 1 108 552 |
| SUM EIENDELER | | 78 979 812 | 79 042 886 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 105 000 | 105 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 40 408 267 | 37 289 298 |
| Sum opptjent egenkapital | | 40 408 267 | 37 289 298 |
| Sum egenkapital | | 40 513 267 | 37 394 298 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 14 973 621 | 18 133 085 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 23 371 538 | 23 356 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 38 345 159 | 41 489 585 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 345 159 | 41 489 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 405 | 1 889 |
| Leverandørgjeld | | 13 771 | 18 911 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 104 210 | 138 202 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 121 386 | 159 002 |
| Sum gjeld | | 38 466 545 | 41 648 587 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 78 979 812 | 79 042 886 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467744

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 730 771
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 209 060 | 5 224 803 |
| Sum inntekter | | 5 209 060 | 5 224 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 50 204 | 34 230 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 000 | 21 833 |
| Annen driftskostnad | | 1 589 609 | 1 299 417 |
| Sum kostnader | | 1 653 813 | 1 355 480 |
| Driftsresultat | | 3 555 247 | 3 869 323 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 514 | 765 |
| Sum finansinntekter | | 4 514 | 765 |
| Annen finanskostnad | | 440 792 | 338 320 |
| Sum finanskostnader | | 440 792 | 338 320 |
| Netto finans | | -436 278 | -337 555 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Årsresultat | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Totalresultat | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 118 969 | 3 531 768 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 118 969 | 3 531 768 |



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 77 855 000 | 77 855 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 65 334 | 79 334 |
| Sum varige driftsmidler | | 77 920 334 | 77 934 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 15 120 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 120 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 77 935 454 | 77 934 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 138 985 | 148 666 |
| Sum fordringer | | 138 985 | 148 666 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 905 373 | 959 886 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 905 373 | 959 886 |
| Sum omløpsmidler | | 1 044 358 | 1 108 552 |
| SUM EIENDELER | | 78 979 812 | 79 042 886 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 105 000 | 105 000 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 40 408 267 | 37 289 298 |
| Sum opptjent egenkapital | 40 408 267 | 37 289 298 |
| Sum egenkapital | 40 513 267 | 37 394 298 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 973 621 | 18 133 085 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 23 371 538 | 23 356 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 38 345 159 | 41 489 585 |
| Sum langsiktig gjeld | 38 345 159 | 41 489 585 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 405 | 1 889 |
| Leverandørgjeld | 13 771 | 18 911 |
| Annen kortsiktig gjeld | 104 210 | 138 202 |
| Sum kortsiktig gjeld | 121 386 | 159 002 |
| Sum gjeld | 38 466 545 | 41 648 587 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 78 979 812 | 79 042 886 |



Organisasjonsnr: 913 730 771
STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Strandvegen 153 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 8. mai 2023

Selskapsnummer: 4998





Velkommen til årsmøte i Strandvegen 153 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 20:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4998>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 3. mai kl. 18:00 , OBOS.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det vil bli satt opp skyss til OBOS i forbindelse med det frivillige årsmøtet (også kalt hybrid-møte). I forkant blir det sendt ut melding på VIBBO for å kartlegge behovet. På det frivillige årsmøtet blir årsmøte-sakene gjennomgått på vanlig måte, men det blir ingen protokollførsel eller avstemming. All avstemming skal skje digitalt innenfor angitt tidsrom, eller via stemmeblankett. Etter årsmøtet blir det servert kaffe og kringle. Styret vil samtidig informere om aktuelle saker det jobbes med i 2023.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av Styremedlem og Varamedlemmer
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



7. Endring av Husordensregler: Utlegging av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt.

Med vennlig hilsen,
Styret i Strandvegen 153 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Yngve Haugrud og Gjertrud Nohr

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrevernet.no.pdf

2. 4998 - Strandvegen 153 Borettslag - 31. desember 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås uendret. Styret honoreres med kr 44 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås uendret. Styret honoreres med kr 44 000.

Sak 5

Valg av Styremedlem og Varamedlemmer

1 styremedlem og 2 varamedlem er på valg i år.

Styremedlem har stemmerett på styremøter. Varamedlem har møte- og uttalerett og dekker opp evt. fravær av styremedlem. Begge vervene bidrar til at styret for gjennomført sine vedtak.

Innstilling

Styret følger valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Egil Siemensen
Kandidaten er godt kjent med styreverket i borettslaget gjennom flere år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dordi Braskerud
Kandidaten har sittet som styremedlem i 2022, bytter plass med Alf Egil Siemensen.
- Geir Evensen
Kandidaten er godt kjent med styreverket i borettslaget gjennom flere år.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 6

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:

- Liv Harildstad Kristiansen
Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Andersen
Styremedlem

Sak 7

Endring av Husordensregler: Utlekkinging av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre husordensreglene for å forhindre rotter, mus og andre skadedyr i borettslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres med følgende tekst: "Utlekkinging av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt".



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|-----------------|
| Leder | Liv Harildstad Kristiansen | Strandvegen 155 |
| Styremedlem | Stein Andersen | Strandvegen 155 |
| Styremedlem | Dordi Braskerud | Strandvegen 153 |
| Varamedlem | Geir Evensen | Strandvegen 153 |
| Varamedlem | Alf Egil Simensen | Strandvegen 155 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Liv Harildstad Kristiansen Strandvegen 155

Varadelegert

Yngve Haugrud Strandvegen 153

Valgkomiteen

Yngve Haugrud Strandvegen 153
Liv Haugvik Strandvegen 153

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.

Generelle opplysninger om Strandvegen 153 Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Strandvegen 153 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913730771, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7518 7519

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.

Strandvegen 153 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Antall møter: 12
Antall avsluttede saker: 54

Styrets mål er at **Strandvegen 153 BRL** skal være et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og innleide. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell og forhindre belastning på det ytre miljø.

Styret har valgt å være et *åpent styre*; involvere beboere og informere om hvilke saker vi jobber med - i den grad det er mulig. Vi har gode erfaringer med bruk av VIBBO til informasjon og meldinger. Informasjon blir gitt på papir ved behov.

Dette året har vi tatt et siste farvel med 2 av våre beboere. Styret har vedtatt at det skal kjøpes bårerans med «En siste hilsen fra naboer» ifb. med bisettelser og begravelser.

Økonomi

Borettslaget har en sunn økonomi, selv om også vi må ta hensyn til prisøkning, svingninger og markedskrefter.

Vi har møtt høye energitgifter ved å senke temperaturen i oppganger, boder og garasjen. Det er viktig at temperaturen ikke blir for lav og at det er god ventilasjon med tanke på fukt og oppbevaring i bodene. Varmetradene utenfor inngangene har vært skrudd av i andre halvår. Varmen ned til garasjen må stå på.

Lys i oppgangene slås på av lyd. De blir automatisk slått av. Styret har regnet på utgifter til lys i oppgangene samt utelysene. Det er lite å spare, i forhold til slik vi har det nå. I tillegg er det viktig med lys i den mørke årstiden.

I budsjettprosessen for 2023 ble utgangspunktet et 0-budsjett, med husleieøkning på 10%.

Uforutsette utgifter

Borettslaget har hatt noen uforutsette utgifter ila 2022.

Pga. omlegging hos Hedemarken Brannvesen ble det skiftet alarmsentral i heisene. Alarmen går nå til AddSecure. Linjene ble samtidig skiftet fra 2G til 4G, da Telenor har planer om å fase ut sitt 2G samband.

Tilsvarende ble også linja til brannalarmen skiftet fra 2G til 4G.

Det har blitt reparert løse fliser i oppgangen i 153.

Innimellom får styret saker hvor det er vanskelige å avgjøre hva som er riktige avgjørelser. Vi har da mulighet til å søke veiledning hos vår rådgiver i OBOS og hos OBOS advokatene. I løpet av 2022 har vi ved 2 tilfeller valgt å søke råd hos OBOS advokatene.

Det første var å få stadfestet at beboer sjøl har ansvar for ventilasjons anlegget inne i leiligheten.

Det andre tilfellet var å få bekreftet at utgifter til fellesområdet gnr.1, bnr. 2207 som vi eier og drifter sammen med Martodden BRL (veien imellom og felles gjesteparkering), skal



fordeles etter fordelingsnøkkel 21/71 deler til Strandvegen 153 BRL og 50/71 deler til Martodden BRL. Dette tilsvarer antall leiligheter i borettslagene. Styret er i dialog med Martodden BRL vedrørende en fremtidig løsning.

Avtaler

Hamstad AS har gjennomført service av ventilasjonsanlegget i fellesområdet og i alle leiligheter.

Tilsvarende er det inngått avtale med Rørlegger Hanstad AS om service på fjernvarmen i fellesområder og leiligheter. Servicen ble gjennomført i februar 2023.

I begge avtalene belastes *servicen* borettslaget, mens hver enkelt beboer bekoster defekte deler i leiligheten.

Det er inngått ny renholds avtale med Rydje Renhold AS gjeldende fra 1.1.2023.

Brannvern

Styret har tatt en full gjennomgang av brannvernet i BRL.

- Dokumentasjon og rutiner er gjennomgått.
- Orienterings planer er revidert og forstørret.
- Det er innkjøpt en 10 meter lang stige for ekstra trygghet og sikkerhet.

Det har ikke vært avholdt brannøvelse på flere år pga. pandemien. Vi valgte derfor å involvere Hedemarken Brannvesen for bistand, slik at vi fikk en grundig opplæring og gjennomgang.

Heiser

- Heiskontrollen AS har vært på inspeksjon.
- Alarmen er overført til AddSecure.
- Sambandet er skiftet fra 2G til 4G.

Dugnader

Det er avholdt 2 felles dugnader ila året. I tillegg er kanting av garasje-nedkjøringen, vedlikehold av veien og pussing av vinduene i oppgangene tatt på dugnad.

HMS

Borettslaget har en farlig utkjøring fra garasjen og direkte ut i Fylkesvei. Styret har derfor tatt kontakt med Innlandet Fylkeskommune for å finne en løsning på problemet med dårlig sikt, når det parkeres for nær utkjøringen. Saken er fremdeles til behandling.

Tilsvarende er det for mye trafikk gjennom borettslaget. Noe trafikk må vi regne med til helse, post og avis. Etter hvert har vi registrert at vegen mer og mer er blitt brukt til unødvendig gjennomkjøring. Vegen inn fra Strandvegen er merket gang og sykkelvei, så dette er ingen naturlig gjennomkjørings vei. Veien er heller ikke laget for så stor slitasje. Styret har derfor prøvd å begrense trafikken mest mulig. Det er kommet flere positive tilbakemeldinger på det.

Det er utført HMS befarings i borettslaget vår/høst sammen med vaktmester.



Borettslaget har hatt EL-tilsynet på besøk. Tilsynet denne gangen skulle gå igjennom Internkontroll / HMS-rutiner og ta stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget.

Miljømidler

OBOS fordeler tilbake midler som skal brukes til miljøtiltak. Beløpet blir beregnet ut fra størrelsen. Våre midler i 2022 ble benyttet til kanting av garasje-nedkjøring og hekkeplanter.

Terrasse tak

Vi erfarte i år at vann sprenget ut biter av betongen på noen terrasser i blokk 153. Det viste seg å være en konstruksjonsfeil og ble reparert i sin helhet av utbygger. I blokk 155 er det valgt en annen løsning så det samme vil ikke skje der.

Mål for 2023

Borettslaget er fra 2014/15. Det vil si at bygg 153 nærmer seg 10 år.

Styret har startet jobben med planlegging av vedlikehold og bærekraft. En vedlikeholdsplan har også stor verdi ift. kjøp og salg. I 2014/2015 når borettslaget var ferdig utbygget, ble dokumentasjonen levert i papirform, og ikke digitalt. Mye av jobben består derfor i å samle inn og digitalisere dokumentasjon og laste den opp i *Vedlikehold og bærekraft* modulen på *Styrerommet*, som er OBOS sin løsning og hjelpemiddel for å systematisere.

Gamle lyspærer skal skiftes ut med LED pærer etter nye regler fra 2023. Etter hvert vil det bli vanskelig å få tak i lyspærer til lysarmaturene i oppgangene og bodene. Styret jobber med løsninger og kostnader rundt dette.

Et mer ustabil vær gjør at vi må tenke annerledes. De siste årene har vist at vi får utfordringer med mer vind, vann og is. En del kantsteiner i veien vil derfor bli skiftet ut med kantsteiner med dreneringshull.

Takrenne-nedløpende ved inngangene gjør at vannet spruter opp igjen på veggen. Styret ser på mulige løsninger.

Det vil bli kjøpt inn beis og nødvendig utstyr for å få beiset benker og utvendig panel der det er nødvendig. Tilsvarende blir det kjøpt inn maling og utstyr for å male tak på terrasser der det er behov. Det er også budsjettert med materialer til lokk over sandkasser, benker ved inngangene og blomsterkasser. Deler av jobbene vil bli utført på dugnad, eller at det blir lagt til rette for egeninnsats.

Med dette takker vi for godt samarbeid i 2022 😊.

For Styret
Liv Harildstad Kristiansen
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 229 000.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 230 000 i eiendomsskatt, kr 145 000 i vann og avløpsavgift og kr 76 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr 95 000 i elektrisk energi.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Strandvegen 153 Borettslag.

Lån

Strandvegen 153 Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt med 4,2 %.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

| DISPONIBLE MIDLER | | | | | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 949 549 | 742 135 | 949 549 | 922 972 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 118 969 | 3 531 768 | 383 500 | 246 700 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 14 000 | 21 833 | 14 000 | 14 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -307 038 | -416 187 | -393 000 | -234 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -2 852 426 | -2 930 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -82 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -26 577 | 207 414 | 4 500 | 26 700 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 922 972 | 949 550 | 954 049 | 949 672 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 044 358 | 1 108 552 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -121 386 | -159 002 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 922 972 | 949 550 | | |



STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 747 830 | 754 507 | 705 732 | 815 992 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 221 948 | 1 285 908 | 1 223 268 | 1 345 008 |
| Andre inntekter | 3 | 386 856 | 254 388 | 309 168 | 309 168 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 2 356 634 | 2 294 803 | 2 238 168 | 2 470 168 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 204 | -4 230 | -4 300 | -6 500 |
| Styrehonorar | 5 | -44 000 | -30 000 | -30 000 | -44 000 |
| Avskrivninger | 15 | -14 000 | -21 833 | -14 000 | -14 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 400 | -5 000 | -5 000 | -6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -42 040 | -40 820 | -42 000 | -44 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -89 651 | -47 599 | -30 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -4 200 | -4 200 | -4 200 | -4 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -244 688 | -159 559 | -212 000 | -229 000 |
| Forsikringer | | -66 219 | -58 168 | -60 000 | -71 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -385 084 | -375 298 | -415 200 | -451 000 |
| Energi/fyring | 10 | -470 605 | -363 570 | -382 968 | -399 768 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -128 731 | -119 280 | -128 000 | -138 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -152 991 | -125 923 | -185 000 | -184 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 653 813 | -1 355 480 | -1 512 668 | -1 642 468 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 702 821 | 939 323 | 725 500 | 827 700 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 2 852 426 | 2 930 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 555 247 | 3 869 323 | 725 500 | 827 700 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 4 514 | 765 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -440 792 | -338 320 | -342 000 | -581 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -436 278 | -337 555 | -342 000 | -581 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 118 969 | 3 531 768 | 383 500 | 246 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 118 969 | 3 531 768 | | |



STRANDVEGEN 153 BORETTSLAG ORG.NR. 913 730 771, KUNDENR. 4998

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 73 655 000 | 73 655 000 |
| Tomt | | 4 200 000 | 4 200 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 65 334 | 79 334 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 15 120 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 77 935 454 | 77 934 334 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 43 717 | 36 135 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 41 179 | 15 990 |
| Energiavregning | 21 | 54 089 | 96 541 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 400 497 | 518 896 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 504 876 | 440 990 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 044 358 | 1 108 552 |
| SUM EIENDELER | | 78 979 812 | 79 042 886 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 21 * 5000 | | 105 000 | 105 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 40 408 267 | 37 289 298 |
| SUM EGENKAPITAL | | 40 513 267 | 37 394 298 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 14 973 621 | 18 133 085 |
| Borettsinnskudd | 19 | 23 356 500 | 23 356 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 15 038 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 38 345 159 | 41 489 585 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 13 771 | 18 911 |
| Påløpte renter | | 3 405 | 1 889 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 104 210 | 138 202 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 121 386 | 159 002 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 78 979 812 | 79 042 886 |
| Pantstillelse | 23 | 77 855 000 | 77 855 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Hamar, 17.03 2023
Styret i Strandvegen 153 Borettslag

Liv Harildstad Kristiansen /s/

Stein Andersen /s/

Dordi Braskerud /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 215 528 |
| Kapitalkost. lån 2 | 441 312 |
| Garasje | 7 704 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 257 478 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 16 563 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 32 477 |
| Overført til kapitalkostnader | -747 830 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 223 232 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -1 284 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 221 948 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Vann/avløp, dekket av andelseierne, jfr. note 9 | 81 522 |
| Fjernvarme, dekket av andelseierne, jfr. note 10 | 297 858 |
| Miljøfond | 7 476 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 386 856 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -6 204 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 204 |

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 2021/2022, og er på kr 44 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -39 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -50 651 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -89 651 |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -55 227 |
| Drift/vedlikehold VVS | -14 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 708 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -75 778 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -46 964 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -36 895 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -2 204 |
| Kostnader dugnader | -913 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -244 688 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|-----------------|
| Eiendomsskatt | -219 164 |
| Vann- avløpsavgift, dekket av borettslaget | -21 263 |
| Vann- avløpsavgift, dekket av andelseierne, jfr. note 3 | -81 522 |
| Renovasjonsavgift | -63 135 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -385 084 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|--|-----------------|
| Elektrisk energi | -76 810 |
| Fjernvarme dekket av borettslaget | -297 858 |
| Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. note 3 | -95 937 |
| SUM ENERGI / FYRING | -470 605 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Diverse leiekostnader/leasing | -1 382 |
| Verktøy og redskaper | -9 631 |
| Lyspærer og sikringer | -2 995 |
| Vaktmestertjenester | -53 756 |
| Renhold ved firmaer | -34 770 |
| Snørydding | -11 958 |
| Gressklipping | -14 849 |
| Andre fremmede tjenester | -13 847 |
| Trykksaker | -1 770 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 370 |
| Andre kontorkostnader | -198 |
| Porto | -420 |
| Bank- og kortgebyr | -2 445 |
| Velferdskostnader | -1 600 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -152 991 |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 546 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 968 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 514 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -440 792 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -440 792 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2014/2015 | 73 655 000 |
| SUM BYGNINGER | 73 655 000 |

Tomten ble kjøpt i 2014

Gnr.1/bnr.7518 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Molokk | | |
| Tilgang 2017 | 140 000 | |
| Avskrevet tidligere | -60 667 | |
| Avskrevet i år | -14 000 | 65 333 |
| Vannmåler | | |
| Tilgang 2018 | 23 500 | |
| Avskrevet tidligere | -23 499 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 65 334 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -14 000 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Avregningskonto, IN lån | 21 398 |
| Avsatte/periodiserte innt/kost | 13 676 |
| For lite innbet. à konto vann/avløp fra beboerne | 6 105 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 41 179 |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 4 827 258 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 35 697 042 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 2 852 426 |
| Reduksjon EK fra IN | -2 968 459 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 40 408 267 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2014 | -31 538 500 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 404 611 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 116 214 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 23 341 042 |
| Nedbetalt i år, IN | 2 602 426 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | -5 074 207 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2015 | -22 960 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 263 762 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 190 824 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 12 356 000 |
| Nedbetalt i år, IN | 250 000 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2022 | -9 899 414 |

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-14 973 621**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2014/2015 | -23 356 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -23 356 500 |

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -15 038 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -15 038 |

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt-des.2022 | -47 442 |
| SUM INNETEKTER | -47 442 |

KOSTNADER

| | |
|-------------------------|----------------|
| Fjernvarme okt-des.2022 | 101 531 |
| SUM KOSTNADER | 101 531 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 54 089 |
|----------------------------|---------------|

Avregnes pr.30.09.2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|-----------------|
| Påløpte kostnader | -59 627 |
| For mye innbet. à konto vann/avløp fra beboerne | -44 583 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -104 210 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 23 356 500 |
| Pantelån | 14 973 621 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 35 581 009 |
| TOTALT | 73 911 130 |

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 73 655 000 |
| Tomt | 4 200 000 |
| TOTALT | 77 855 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655990. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Til generalforsamlingen i Strandvegen 153 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandvegen 153 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autoriserte regnskapsførerselskap
25 av 29498 - Strandvegen 153 Borettslag - 31. desember 2022.pdf

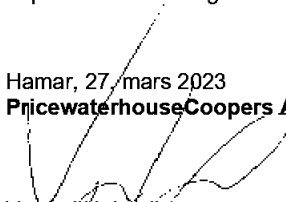


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 27. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.23

Selskapsnummer: 4998 **Selskapsnavn:** Strandvegen 153 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Yngve Haugrud og Gjertrud Nohr</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Godtgjørelse for styret foreslås uendret. Styret honoreres med kr 44 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Valg av Styremedlem og Varamedlemmer</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Alf Egil Siemensen</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Dordi Braskerud</p> <p><input type="checkbox"/> Geir Evensen</p> |

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Liv Harildstad Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Stein Andersen

Sak 7 Endring av Husordensregler: Utlegging av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt.

Husordensreglene endres med følgende tekst: "Utlegging av mat til fugler og andre dyr på terrasser eller uteområdet er ikke tillatt".

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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