



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 762 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Nedre Storgate 15A
3015 DRAMMEN

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: Paal Bjurstedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 536 789	0
Sum inntekter		1 536 789	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	438 774	9 710
Sum kostnader		438 773	9 710
Driftsresultat		1 098 017	-9 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 904	0
Sum finansinntekter		8 904	0
Annen rentekostnad		750 423	0
Sum finanskostnader		750 423	0
Netto finans		741 518	0
Ordinært resultat før skattekostnad		356 496	-9 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 496	-9 710
Årsresultat		356 496	-9 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 498	-9 710
Sum overføringer og disponeringer		356 498	-9 710



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	152 063 557	78 262 637
Sum varige driftsmidler		152 063 557	78 262 637
Sum anleggsmidler		152 063 557	78 262 637
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		58 362	0
Andre fordringer		20 038	0
Sum fordringer		78 400	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		673 394	145 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 394	145 000
Sum omløpsmidler		751 794	145 000
SUM EIENDELER		152 815 351	78 407 637
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		501 498	135 291
Sum opptjent egenkapital		356 498	-9 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	501 498	135 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	79 755 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		72 308 557	0
Sum annen langsiktig gjeld		152 063 557	0
Sum langsiktig gjeld		152 063 557	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 923	7 220 685
Annen kortsiktig gjeld	14,15	90 373	71 051 661
Sum kortsiktig gjeld		250 296	78 272 346
Sum gjeld		152 313 853	78 272 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 815 351	78 407 637
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	152 063 557	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471953

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 762 684
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Hegsbroveien 60C
3403 LIER

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: Paal Bjurstedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 927 762 684
STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 536 789	0
Sum inntekter		1 536 789	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	438 774	9 710
Sum kostnader		438 773	9 710
Driftsresultat		1 098 017	-9 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 904	0
Sum finansinntekter		8 904	0
Annen rentekostnad		750 423	0
Sum finanskostnader		750 423	0
Netto finans		741 518	0
Ordinært resultat før skattekostnad		356 496	-9 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 496	-9 710
Årsresultat		356 496	-9 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 498	-9 710
Sum overføringer og disponeringer		356 498	-9 710



Organisasjonsnr: 927 762 684
STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

3

152 063 557

78 262 637

Sum varige driftsmidler

152 063 557

78 262 637

Sum anleggsmidler

152 063 557

78 262 637

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

58 362

0

Andre fordringer

20 038

0

Sum fordringer

78 400

0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

673 394

145 000

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

673 394

145 000

Sum omløpsmidler

751 794

145 000

SUM EIENDELER

152 815 351

78 407 637

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

145 000

145 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

501 498

135 291

Sum opptjent egenkapital

356 498

-9 709

Sum egenkapital

12

501 498

135 291

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

13

79 755 000

0



Øvrig langsiktig gjeld		72 308 557	0
Sum annen langsiktig gjeld		152 063 557	0
Sum langsiktig gjeld		152 063 557	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 923	7 220 685
Annen kortsiktig gjeld	14,15	90 373	71 051 661
Sum kortsiktig gjeld		250 296	78 272 346
Sum gjeld		152 313 853	78 272 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 815 351	78 407 637
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	152 063 557	0



Organisasjonsnr: 927 762 684
STRANDHAGEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-78 127 346	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	356 498	-9 710
Kjøp / salg anleggsmidler	-73 800 920	-78 262 637
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	79 755 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	72 318 266	145 001
B. Årets endring disponible midler	78 628 844	-78 127 346
C. Disponible midler	501 498	-78 127 346
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	7 031	0
Restanskonto	51 331	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	20 038	0
Andre bankinnskudd	0	145 000
Driftskonto	673 394	0
Leverandører	-159 923	0
Leverandører fra tidligere forretningsførr	0	-7 220 685
Gjeld til selskap i konsernet	0	-71 051 661
Påløpne renter langsiktig gjeld	-15 907	0
Andre påløpte kostnader	-12 456	0
Måleravregning	-36 832	0
Forskudd / overdekning	-25 178	0
Disponible midler	501 498	-78 127 346

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 536 789	0	1 325 610	4 206 377
Sum leieinntekt		1 536 789	0	1 325 610	4 206 377
Sum inntekt		1 536 789	0	1 325 610	4 206 377
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	0	5 922	5 922
Styrehonorar	2	0	0	42 000	42 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	82 730	0	255 744	416 000
Kostnad eiendom/lokale	5	144 325	0	307 228	336 300
Kommunale avgifter/renovasjon	6	83 594	0	302 624	315 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	11 250	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 643	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	10 405	0	202 500	158 296
Revisjonshonorar		27 693	0	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		24 375	7 688	62 500	66 885
Andre honorar	10	4 229	0	24 640	26 000
TV/bredbånd		11 441	0	34 452	34 452
Forsikring		26 889	0	75 000	80 000
Andre kostnader	11	2 200	2 022	8 000	8 000
Sum kostnad		438 773	9 710	1 325 610	1 493 855
Driftsresultat før IN		1 098 017	-9 710	0	2 712 522
Driftsresultat etter IN		1 098 017	-9 710	0	2 712 522
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 904	0	0	0
Rentekostnad		750 423	0	0	2 703 695
Netto finansposter		741 518	0	0	2 703 695
Årsresultat		356 498	-9 710	0	8 827
Overført til/fra annen egenkapital		356 498	-9 710	0	0
SUM OVERFØRINGER		356 498	-9 710	0	0



Balanse 2022 Strandhagen 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	11 500 000	0
Bygninger	3	140 563 557	78 262 637
Sum anleggsmidler		152 063 557	78 262 637
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		51 331	0
Kundefordringer		7 031	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 038	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		673 394	145 000
Sum omløpsmidler		751 794	145 000
SUM EIENDELER		152 815 351	78 407 637



Balanse 2022 Strandhagen 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 498	-9 709
Sum opptjent egenkapital		356 498	-9 709
Sum egenkapital	12	501 498	135 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	79 755 000	0
Borettsinnskudd		72 308 557	0
Sum langsiktig gjeld		152 063 557	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 178	0
Leverandørgjeld		159 923	7 220 685
Påløpne renter		15 907	0
Kostnader til avregning	14	36 832	0
Annen kortsiktig gjeld	15	12 456	71 051 661
Sum kortsiktig gjeld		250 296	78 272 346
Sum gjeld		152 313 853	78 272 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 815 351	78 407 637
Pantstillelser	16	152 063 557	0

Sted: _____

Dato: _____

Paal Bjurstedt
Styreleder_____
Daniel Samuelson
Styremedlem_____
Arne Jan Nilsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Strandhagen 4 Borettslag er stiftet i 2021, men innflytting og overtagelse er fra august 2022. Resultatregnskapet for 2022 er fra oppstart i august og ut året. Budsjettet er basert på 12 måneders drift, det medfører avvik mot budsjett.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	418 552	0
3609 Leie parkering	36 482	0
3610 Sameieinnbetalinger	336 480	0
3614 Leie av boder	9 106	0
3618 Leietillegg strøm	7 031	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	11 484	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	717 654	0
Sum	1 536 789	0

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
--	------	------

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Det er ikke foretatt utbetalinger av styrehonorarer i 2022. Styrehonorarer for 2022 fastsettes på årsmøte i 2023 og utbetales i etterkant.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 712 637	11 550 000	0
Årets tilgang :	0	0	73 850 920
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 712 637	11 550 000	73 850 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	66 712 637	11 550 000	73 850 920
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 649 kvm. G.nr 115, b.nr 195 og Lier kommune.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	82 730	0
Sum	82 730	0



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	45 588	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	6 250	0
6361 Fast renhold	25 000	0
6364 Matteleie	6 250	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 456	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 781	0
Sum	144 325	0

Konto 6300: Leie av parkeringsplasser og boder.
Konto 6393: Skjøtsel av uteområde fra overtagelse og ut 2022.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	83 594	0
Sum	83 594	0

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	11 250	0
Sum	11 250	0

Konto 6420: Etablering HMS Bevar 2022.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 643	0
Sum	9 643	0

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6611 Vedlikehold heiser	10 405	0
Sum	10 405	0

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 229	0
Sum	4 229	0

Fakturering for IN låneavtale, varsel endring fellesutgifter og viderefakturering strømutgifter til samarbeidende lag.



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 562	0
7773 Omkostninger innkreving	53	0
7790 Andre kostnader	585	2 022
Sum	2 200	2 022



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	145 000	0	145 000
Sum innskutt egenkapital	145 000	0	145 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 709	366 207	356 498
Sum opptjent egenkapital	-9 709	366 207	356 498
Sum egenkapital	135 291	366 207	501 498



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Stiftelse borettslag
Lånenummer:	16366033835
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	3.64 %
Beregnet innfridd:	30.06.2062
Opprinnelig lånebeløp:	79 755 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	79 755 000
Lånesaldo 31.12:	79 755 000
Saldo 5 år frem i tid:	70 330 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366033835	1	4 250 000	4 250 000
	1	4 000 000	4 000 000
	2	3 400 000	6 800 000
	2	3 350 000	6 700 000
	1	3 200 000	3 200 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 125 000	3 125 000
	2	3 050 000	6 100 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 925 000	2 925 000
	2	2 850 000	5 700 000
	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 600 000	2 600 000
	2	2 575 000	5 150 000
	1	2 525 000	2 525 000
	1	2 425 000	2 425 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 850 000	1 850 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 575 000	1 575 000
	1	1 480 000	1 480 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16366033835 har første avdrag 30.09.2037 med kr 419 054	1	4 000 000	7 945
	1	4 250 000	7 945
	1	3 400 000	6 753
	2	3 350 000	6 654
	1	3 200 000	6 356
	1	3 150 000	6 256



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Langsiktig gjeld

2	3 050 000	6 058
1	3 000 000	5 958
1	2 925 000	5 809
2	2 850 000	5 660
1	2 825 000	5 611
2	2 575 000	5 114
1	2 525 000	5 015
1	2 425 000	4 816
1	3 125 000	4 618
1	2 275 000	4 518
1	1 950 000	3 873
1	1 850 000	3 674
1	1 775 000	3 525
1	1 700 000	3 376
1	1 575 000	3 128
1	1 480 000	2 939
1	2 600 000	596
1	2 675 000	0
1	3 400 000	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Strandhagen 4 Borettslag

Note 14 - Kostnader til avregning

	2022
Avregning varmtvann	36 832
Innbetalt A konto oppvarming og varmtvann	36 832
Beløp til avregning i 2023	36 832

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2920 Gjeld til selskap i konsernet	0	71 051 661
2980 Andre påløpte kostnader	12 456	0
Sum	12 456	71 051 661

Konot 2980 gjelder påløpte kostnader for vinterdrift som betales i 2023.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	79 755 000
Innskuddskapital	72 308 557
Boligselskapets pantsikrede gjeld	152 063 557
Bokført verdi av pantsatt eiendom	152 063 557

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 72 308 557,-.



Resultat og balanse med noter for Strandhagen 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandhagen 4 Borettslag

Styreleder	Paal Bjurstedt (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Arne Jan Nilsen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Daniel Samuelsen (sign.)	24.03.2023



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Strandhagen 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Strandhagen 4 Borettslags årsregnskap 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,
- 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 29. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor