



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 505 983  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SUNDVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 734 214	1 609 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 734 214</b>	<b>1 609 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	85 575
Annen driftskostnad		1 185 720	3 952 446
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 242 770</b>	<b>4 038 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>491 444</b>	<b>-2 428 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 247	13 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 247</b>	<b>13 640</b>
Annen finanskostnad		125 437	83 442
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 437</b>	<b>83 442</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 190</b>	<b>-69 802</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 254	-2 498 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 989 959	14 989 959
Sum varige driftsmidler		14 989 959	14 989 959
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 303	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		6 303	30 168
Sum anleggsmidler		14 996 262	15 020 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 230	67 202
Sum fordringer		76 230	67 202
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		734 312	696 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 312	696 002
Sum omløpsmidler		810 542	763 204
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 148 726	7 765 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 148 726</b>	<b>7 765 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 151 526</b>	<b>7 768 272</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 250 000	2 625 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 360 904	5 384 918
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 610 904</b>	<b>8 009 918</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 610 904</b>	<b>8 009 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 140	604
Leverandørgjeld		1 234	4 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 374</b>	<b>5 141</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 655 278</b>	<b>8 015 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370870

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 505 983  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SUNDVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 505 983  
SUNDVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 734 214	1 609 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 734 214</b>	<b>1 609 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	85 575
Annen driftskostnad		1 185 720	3 952 446
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 242 770</b>	<b>4 038 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>491 444</b>	<b>-2 428 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 247	13 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 247</b>	<b>13 640</b>
Annen finanskostnad		125 437	83 442
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 437</b>	<b>83 442</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 190</b>	<b>-69 802</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 254	-2 498 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>



Organisasjonsnr: 948 505 983  
SUNDVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 989 959	14 989 959
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		6 303	30 168
Sum anleggsmidler		14 996 262	15 020 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		76 230	67 202
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 312	696 002
Sum omløpsmidler		734 312	696 002
Sum omløpsmidler		810 542	763 204
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	8 148 726	7 765 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 148 726</b>	<b>7 765 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 151 526</b>	<b>7 768 272</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 250 000	2 625 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 360 904	5 384 918
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 610 904</b>	<b>8 009 918</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 610 904</b>	<b>8 009 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 140	604
Leverandørgjeld	1 234	4 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>44 374</b>	<b>5 141</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 655 278</b>	<b>8 015 059</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>



Organisasjonsnr: 948 505 983  
SUNDVEIEN 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



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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3193

Sundveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Sundveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 19:00, Bydelshuset, Tollbodgaten 19, 3111 TØNSBERG.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sundveien Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jon Krokeborg er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble \_\_\_\_\_ foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 3193 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-. (ref. budsjett)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Krokeborg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Selnes

**Valg av 1 varamedlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Nina Haraldsen
- Oddvar Sivertsen

Sak 8

## **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:

- velges av generalforsamlingen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges av generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Krokeborg	Sundveien 36 C
Styremedlem	Andreas Johan P Søyland	Sundveien 48 D
Styremedlem	Oddvar Sivertsen	Sundveien 46 B
Varamedlem	Nina Haraldsen	Sundveien 50 C
Varamedlem	Jeanette Selnes	Sundveien 36 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jon Krokeborg Sundveien 36 C

### Valgkomiteen

Eva Jeanette Kristiansen Sundveien 34 C  
Cecilie Louise Thomassen Sundveien 50 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post adr.: [sundvn@styrerommet.no](mailto:sundvn@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### 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.

### Generelle opplysninger om Sundveien Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Sundveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948505983, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 3

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.

Sundveien Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets årsberetning og styrets arbeid 2023/2024

Styret har siden generalforsamlingen i 2023 avholdt 8 møter og behandlet 82 saker. Av saker som er behandlet, utover budsjett og økonomioppfølging, nevnes:

- Gjennomført dugnad
  - Rekkverksløsning i nedgangen til 34D og 36A
  - Inngått ny strømvtale med Movel
  - Godkjent 2 nye andelseiere
  - Gjennomgang av HMS modulen og sendt info til beboerne.
  - Godkjent søknader om platting - endring av trapp ved inngangsdør
  - Ny plassering av søppelkasser
  - Adkomst til brannstiger på tak
  - Snø og problemer
- 
- ✓ Det ble gjennomført dugnad med veldig god deltagelse. Det ble klippet og kjørt bort masse forvokst vegetasjon. Her traff mange beboere hverandre, mange som ikke kjente hverandre fra før. En beboer stilte med kaffe og vafler i en pause.
  - ✓ Nedgangen fra garasjene til inngangene i 34D og 36C blir glatt om vinteren og adkomsten kan tidvis være vanskelig. Nå er håndløperen langs garasjen byttet og denne er forlenget med et solid tau ned mot 34D. Håndløper er montert ved det siste vanskelig punktet ned til 36A.
  - ✓ Avtalen med Cirkel K om strøm til lading av el-bil er sagt opp. Det er inngått ny avtale med Movel som også leverer all strøm til garasjeanleggene. Etter et halvt år kan det tyde på at strømvtalen er billigere enn den vi hadde med Fjordkraft. Ladeavtalen er enklere å håndtere for både for beboere og for borettslaget.
  - ✓ VESAR ga høsten 2023 beskjed om at de ikke lenger ville hente avfall i kassene ved 36C/D fordi de måtte rygge ned. Etter en vurdering ble kassene flyttet til plassen utenfor 50B. I forlengelsen av dette har styret bedt OBOS Prosjekt om å vurdere mulighet for bygging og eventuell plassering av et «søppelhus» som kan betjene hele den nedre delen av borettslaget. Området ved postkassene og skråningen mot øst peker seg ut som mulig plassering.
  - ✓ Brannvesenet har etter befaring påpekt at noen av brannstigenes på takene er utilgjengelig på grunn av vegetasjon som vanskeliggjør adkomsten. Dette løses sommeren 2024.
  - ✓ Store snømengder kombinert med sterk vind førte til veldig mye snø på takene. Hoveddelen av snøen la seg bare på den ene siden av hus og garasjer slik at belastningen på takene ble veldig skjev. Styret besluttet at takene måtte måkes.
  - ✓ Snø og streng kulde har skapt problemer ved flere luftehatter på takene med påfølgende lekkasjer. Dette gjelder 34C, 44C og 44D. I de to første leilighetene er vann trengt ned i baderom. I 44D er det bare isolasjonen på loftet som er blitt våt. Forsikringen dekker følgeskadene i leilighetene 34C og 44C. I 44D kan vi bytte isolasjon selv. Tre berørte luftehatter er byttet, noe som forsikringen ikke dekker.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 118 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

**Kommunale avgifter i FÆRDER kommune** har økt med 23 % i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sundveien Borettslag.

### Lån

Sundveien Borettslag har lån i OBOS Banken.

<b>Lånenr.:</b>	<b>Rest hovedstol</b>	<b>Neste terminforfall</b>	<b>Restløpetid</b>	<b>Lånetype</b>	<b>Rente</b>
<u>98207962171</u>	2 187 500,00	30.03.24	70 Terminer	Serie, månedlig forfall	6,1% flytende rente

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SUNDVEIEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SUNDVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneto Dokumentnøkkel: 01XVA-TAHT8-EENLI-Q7G15-VO2VD-LVHFD



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 10:54:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 01XVA-TAHT8-EENLI-Q7G15-VO2VD-LVHPD

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 22

3193 Årsrapport og regnskap.pdf



## SUNDVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 505 983, KUNDENR. 3193

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>758 063</b>	<b>631 616</b>	<b>758 063</b>	<b>766 168</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		383 254	-2 498 403	183 050	492 250
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Innsk. øremerk. bankkto		-149	-150	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>8 105</b>	<b>126 447</b>	<b>-191 950</b>	<b>117 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>766 168</b>	<b>758 063</b>	<b>566 113</b>	<b>883 418</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		810 542	763 204		
Kortsiktig gjeld		-44 374	-5 141		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>766 168</b>	<b>758 063</b>		



## SUNDVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 505 983, KUNDENR. 3193

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 698 192	1 602 120	1 698 000	1 783 000
Andre inntekter	3	36 022	7 300	7 000	7 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 734 214</b>	<b>1 609 420</b>	<b>1 705 000</b>	<b>1 790 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-10 575	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-75 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 887	-5 541	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 260	-86 790	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar		0	-103 339	0	0
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-239 049	-3 050 989	-392 700	-118 500
Forsikringer		-140 546	-124 325	-132 000	-154 000
Kommunale avgifter	8	-524 512	-403 200	-544 000	-544 000
Energi/fyring		-17 863	-23 461	-26 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 635	-124 603	-130 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-21 369	-24 598	-27 600	-27 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 242 770</b>	<b>-4 038 021</b>	<b>-1 411 950</b>	<b>-1 172 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>491 444</b>	<b>-2 428 601</b>	<b>293 050</b>	<b>617 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 247	13 640	0	0
Finanskostnader	11	-125 437	-83 442	-110 000	-125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-108 190</b>	<b>-69 802</b>	<b>-110 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>383 254</b>	<b>-2 498 403</b>	<b>183 050</b>	<b>492 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		383 254	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 498 403		



**SUNDVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 505 983, KUNDENR. 3193**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 689 959	14 689 959
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		6 303	30 168
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 996 262</b>	<b>15 020 127</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		76 230	67 202
Driftskonto OBOS-banken		734 038	695 736
Sparekonto OBOS-banken		274	266
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>810 542</b>	<b>763 204</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		8 148 726	7 765 472
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 151 526</b>	<b>7 768 272</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 250 000	2 625 000
Borettsinnskudd	14	5 236 000	5 236 000
Annen langsiktig gjeld	15	118 900	118 900
Avsetning bomiljøtiltak	15	6 004	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 610 904</b>	<b>8 009 918</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 234	4 537
Påløpte renter		11 890	604
Påløpte avdrag		31 250	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>44 374</b>	<b>5 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 806 804</b>	<b>15 783 331</b>



11

Sundveien Borettslag

Pantstillelse	16	8 378 700	8 378 700
Garantiansvar		0	0

Færder, 6.3.2024  
Styret i Sundveien Borettslag

Jon Krokeborg /s/

Oddvar Sivertsen /s/

Andreas J. P Søyland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 698 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 698 192</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	36 022
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>36 022</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 864, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 887.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-20 755
Drift/vedlikehold elektro	-141 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 773
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-239 049</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-524 512
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-524 512</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 723
Andre fremmede tjenester	-474
Trykksaker	-2 061
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 864
Andre kontorkostnader	-681
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-8 380
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-21 369</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	307
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 716
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 247</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-125 437
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-125 437</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1987	14 989 959
Utskilt tomteverdi	-300 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 689 959</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.130/bnr.3

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	375 000
Nedbetalt i år	375 000
	-2 250 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 250 000</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-5 236 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 236 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld	-118 900
Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-148 918</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 236 000
Pantelån	2 250 000
Påløpte avdrag	31 250
<b>TOTALT</b>	<b>7 517 250</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 689 959
Tomt	300 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 989 959</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86117566. 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Utskifting av vinduer

Totalentreprise fra TTSS Byggservice AS vedr. utskifting av vinduer, dører og porter - kontraktsum ca 3,8 mill inkl.mva. Igangsttes 1.12.2021'



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3193 Selskapsnavn: Sundveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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