



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 975 994
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STRANDA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 342 852	1 292 748
Sum inntekter		1 342 852	1 292 748
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	68 460
Annen driftskostnad		1 007 809	6 055 132
Sum kostnader		1 095 889	6 123 592
Driftsresultat		246 963	-4 830 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		887	1 996
Sum finansinntekter		887	1 996
Annen finanskostnad		197 877	195 432
Sum finanskostnader		197 877	195 432
Netto finans		-196 990	-193 436
Ordinært resultat før skattekostnad		49 973	-5 024 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 973	-5 024 280
Årsresultat		49 973	-5 024 280
Totalresultat		49 973	-5 024 280
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 973	-5 024 280
Sum overføringer og disponeringer		49 973	-5 024 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 678 938	3 678 938
Sum varige driftsmidler		3 678 938	3 678 938
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 678 938	3 678 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 692	37 801
Sum fordringer		39 692	37 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		470 810	646 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		470 810	646 182
Sum omløpsmidler		510 501	683 984
SUM EIENDELER		4 189 440	4 362 922

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 537 696	5 587 669
Sum opptjent egenkapital		-5 537 696	-5 587 669
Sum egenkapital		-5 535 596	-5 585 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 663 404	8 878 861
Øvrig langsiktig gjeld		1 044 300	1 044 300
Sum annen langsiktig gjeld		9 707 704	9 923 161
Sum langsiktig gjeld		9 707 704	9 923 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		897	1 455
Leverandørgjeld		16 435	23 875
Sum kortsiktig gjeld		17 332	25 330
Sum gjeld		9 725 036	9 948 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 189 440	4 362 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440426

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 975 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 342 852	1 292 748
Sum inntekter		1 342 852	1 292 748
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	68 460
Annen driftskostnad		1 007 809	6 055 132
Sum kostnader		1 095 889	6 123 592
Driftsresultat		246 963	-4 830 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		887	1 996
Sum finansinntekter		887	1 996
Annen finanskostnad		197 877	195 432
Sum finanskostnader		197 877	195 432
Netto finans		-196 990	-193 436
Ordinært resultat før skattekostnad		49 973	-5 024 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 973	-5 024 280
Årsresultat		49 973	-5 024 280
Totalresultat		49 973	-5 024 280
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 973	-5 024 280
Sum overføringer og disponeringer		49 973	-5 024 280



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 678 938	3 678 938
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 678 938	3 678 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 692	37 801
Sum fordringer		39 692	37 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		470 810	646 182
Sum omløpsmidler		470 810	646 182
Sum omløpsmidler		510 501	683 984
SUM EIENDELER		4 189 440	4 362 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 537 696	5 587 669



Sum opptjent egenkapital	-5 537 696	-5 587 669
Sum egenkapital	-5 535 596	-5 585 569
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 663 404	8 878 861
Øvrig langsiktig gjeld	1 044 300	1 044 300
Sum annen langsiktig gjeld	9 707 704	9 923 161
Sum langsiktig gjeld	9 707 704	9 923 161
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	897	1 455
Leverandørgjeld	16 435	23 875
Sum kortsiktig gjeld	17 332	25 330
Sum gjeld	9 725 036	9 948 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 189 440	4 362 922



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Stranda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Stranda Borettslag. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3183>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter §8-1
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegerte til generalforsamlingen i OBOS
8. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Stranda Borettslag

Christin Hamer

Lasse Monsrud

Nina Ulfsten



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christin Hamer og Margot Olsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 3183 årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christin Hamer	Strandåsveien 1 A
Styremedlem	Lasse Monsrud	Strandåsveien 3 A
Styremedlem	Nina Ulfsten	Svensrødveien 1 A
Varamedlem	Anniken Øya	Svensrødveien 3 B
Varamedlem	Vivian Brevik Randem	Strandåsveien 1 B
Varamedlem	Mats Stikbakke	Grågåsvæien 23

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lasse Monsrud Strandåsveien 3 A

Varadelegert

Nina Ulfsten Svensrødveien 1 A

Valgkomiteen

Anniken Øya	Svensrødveien 3 B
Vivian Brevik Randem	Strandåsveien 1 B
Mats Stikbakke	Grågåsvæien 23

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Stranda Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Stranda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947975994, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Svensrødveien 1 A-D
Svensrødveien 3 A-D
Svensrødveien 5 A-E
Strandåsveien 1 A-D
Strandåsveien 3 A-D

Gårds- og bruksnummer :

60 112 90

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Stranda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 9 styremøter 20 saker ble behandlet i 2020.

Løpende arbeid:

Behandling av papirer, budsjett 2020, regnskap og årsrapport 2020.

Oppfølging av internkontroll er under arbeid.

Vår dugnad ble gjennomført. Høstdugnad ble gjennomført. Noen andelseiere stilte og noen utførte sin del andre dager.

Det har vært innkjøp og beplanting av hekker i Strandåsveien 3.

Det har vært gjort noen tiltak i forhold til mus i Svendsrødveien. Det skulle vært satt på musebørst rundt rekkene, dette er klaget på til Antisimex da det fortsatt forekommer mus.

Vedlikeholdsrunde med Obos Prosjekt ved Frode Larsen og styreleder.

Det har vært to vannlekasjer i taket i Strandåsveien 1 og 3, Forsikringsselskapet har sendt regress sak til takfornyning som har fornyet takene våre. Takene må uansett byttes omgående. Styret er i arbeid med å innhente priser.

Det har vært lynnedslag i Svendsrødveien, alle garasjemotorer og en del elektrisk måtte byttes ut, dette ble dekket av forsikringsselskapet.

Vedlikehold:

Det har vært takvask med påfølgende takfornyning.

Byttet en del råte på kledning.

Planer videre:

Nye tak i Strandåsveien 1 og 3

Musebørst der det trengs.

Langsiktige prioriteringer

Nye inngangsdører

Inngangstrapper

Skifte av utvendig panel

Etterisolering i førsteetasjene i Svendsrødveien.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.



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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 342 852,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 095 889..

Resultat

Årets resultat på kr 49 973,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 493 169,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stranda Borettslag. Det er budsjettert med en økning på 4 %.

Lån

Stranda Borettslag har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBOS02	98207765252	8 617 890,00	28.02.21	338 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,9% flytende rente	1,93%
SPARE2	SPARE2	26 506,00	01.01.85	99 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	0% flytende rente	Ukjent

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stranda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stranda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-25 17:21:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: KMINZC-F5ZKO-CHI-BL-MSUKH-PIXEU-N7WMA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



STRANDA BORETTSLAG ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	658 654	549 917	658 654	493 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	49 973	-5 024 280	203 864	434 644
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	9 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -215 457	-3 866 983	-200 000	-233 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-165 484	108 737	3 864	201 644
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	493 169	658 654	662 518	694 813
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	510 501	683 984		
Kortsiktig gjeld	-17 332	-25 330		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	493 169	658 654		



STRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 332 852	1 292 748	1 333 000	1 357 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 342 852	1 292 748	1 333 000	1 357 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-8 460	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 610	-4 476	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-93 325	-91 045	-94 000	-95 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-309 512	-5 368 996	-133 500	-135 500
Forsikringer		-73 347	-78 060	-68 000	-76 000
Festeavgift		-20 476	-20 476	-20 476	-20 476
Kommunale avgifter	8	-293 304	-293 267	-296 000	-296 000
Energi/fyring		-17 151	-22 375	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 406	-151 206	-155 000	-158 000
Andre driftskostnader	9	-36 478	-21 032	-23 000	-21 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 095 889	-6 123 592	-887 136	-922 356
DRIFTSRESULTAT		246 963	-4 830 844	445 864	434 644
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	887	1 996	0	0
Finanskostnader	11	-197 877	-195 432	-242 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 990	-193 436	-242 000	0
ÅRSRESULTAT		49 973	-5 024 280	203 864	434 644
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 024 280		
Reduksjon udekket tap		49 973	0		



STRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 678 939	3 678 939
SUM ANLEGGSMIDLER		3 678 939	3 678 939
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 692	37 801
Driftskonto OBOS-banken		213 410	639 387
Sparekonto OBOS-banken		257 400	6 795
SUM OMLØPSMIDLER		510 501	683 984
SUM EIENDELER		4 189 440	4 362 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	13	-5 537 696	-5 587 669
SUM EGENKAPITAL		-5 535 596	-5 585 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 663 404	8 878 861
Borettsinnskudd	15	1 044 300	1 044 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 707 704	9 923 161
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 435	23 875
Påløpte renter		897	1 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 332	25 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 189 440	4 362 922
Pantstillelse	16	10 044 300	10 044 300
Garantiansvar		0	0

Færder 20.02.2021
Styret i Stranda Borettslag

Christin Hamer/s/

Lasse Monsrud/s/

Nina Ulfsten/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 183 932
Kabel-tv og bredbånd	141 120
Strøm garasje	7 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 332 852

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling fra IF	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 610.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-278 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 357
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 496
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 513

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-293 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 304

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 381
Andre fremmede tjenester	-17 330
Andre kontorkostnader	-880
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 478

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	605
SUM FINANSINNTEKTER	887

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-197 877
SUM FINANSKOSTNADER	-197 877

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

Kostpris/bokført verdi 1990 3 678 939

SUM BYGNINGER 3 678 939

Gnr.60/bnr.90 m. flere

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	147 645	
Nedbetalt i år	215 457	
		-8 636 898

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1985	-26 506	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-26 506

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -8 663 404

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -1 044 300

SUM BORETTSINNSKUDD -1 044 300

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 044 300
Pantelån	8 663 404
TOTALT	9 707 704

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

Bygninger	3 678 939
TOTALT	3 678 939



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587804. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Nye garasjer	Rehabilitering med riving av gamle og bygging av nye garasjer i 3 bygg og 21 garasjerom, overbygg for avfallscontainere og asfaltering
2016 - 2016	Rehabilitering av tak	Rehabilitering av tak med etterisolering, gesims og takteking.
2013 - 2013	Soppsanering	



Sak 5

Endring av vedtekter §8-1

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre fra 3 til 2 varamedlemmer i styret.

Nåværende tekst:

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Forslag til vedtak

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er de kandidatene som foreslås under.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Christin Hamer

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Lasse Monsrud

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Vivian Brevik Randem

Anniken Øya



Sak 7

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Christin Hamer

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Lasse Monsrud



Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Vivian Brevik Randem

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Anniken Øya