



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 006 615	1 584 931
Sum inntekter		3 006 615	1 584 931
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	78 729
Annen driftskostnad		7 712 502	1 022 456
Sum kostnader		7 793 513	1 101 185
Driftsresultat		-4 786 898	483 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 712	23 550
Sum finansinntekter		38 712	23 550
Annen finanskostnad		195 834	16 707
Sum finanskostnader		195 834	16 707
Netto finans		-157 122	6 843
Resultat før skattekostnad		-4 944 020	490 589
Årsresultat		-4 944 020	490 589
Totalresultat		-4 944 020	490 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 944 020	490 589
Sum overføringer og disponeringer		-4 944 020	490 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 067	40 011
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		23 667 156	23 660 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 281	38 965
Sum fordringer		41 281	38 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 742 460	1 721 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 742 460	1 721 497
Sum omløpsmidler		1 783 741	1 760 462
SUM EIENDELER		25 450 897	25 420 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 672 599	13 616 619
Sum opptjent egenkapital		8 672 599	13 616 619
Sum egenkapital		8 675 199	13 619 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 430 740	223 921
Øvrig langsiktig gjeld		11 328 565	11 323 024
Sum annen langsiktig gjeld		16 759 305	11 546 945
Sum langsiktig gjeld		16 759 305	11 546 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 628	227 298
Leverandørgjeld		14 765	27 099
Sum kortsiktig gjeld		16 393	254 397
Sum gjeld		16 775 698	11 801 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 450 897	25 420 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512940

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 006 615	1 584 931
Sum inntekter		3 006 615	1 584 931
Kostnader			
Lønnskostnad		81 011	78 729
Annen driftskostnad		7 712 502	1 022 456
Sum kostnader		7 793 513	1 101 185
Driftsresultat		-4 786 898	483 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 712	23 550
Sum finansinntekter		38 712	23 550
Annen finanskostnad		195 834	16 707
Sum finanskostnader		195 834	16 707
Netto finans		-157 122	6 843
Resultat før skattekostnad		-4 944 020	490 589
Årsresultat		-4 944 020	490 589
Totalresultat		-4 944 020	490 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 944 020	490 589
Sum overføringer og disponeringer		-4 944 020	490 589



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 067	40 011
Sum finansielle anleggsmidler		47 067	40 011
Sum anleggsmidler		23 667 156	23 660 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 281	38 965
Sum fordringer		41 281	38 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 742 460	1 721 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 742 460	1 721 497
Sum omløpsmidler		1 783 741	1 760 462
SUM EIENDELER		25 450 897	25 420 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 672 599	13 616 619
Sum opptjent egenkapital	8 672 599	13 616 619
Sum egenkapital	8 675 199	13 619 219
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 430 740	223 921
Øvrig langsiktig gjeld	11 328 565	11 323 024
Sum annen langsiktig gjeld	16 759 305	11 546 945
Sum langsiktig gjeld	16 759 305	11 546 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 628	227 298
Leverandørgjeld	14 765	27 099
Sum kortsiktig gjeld	16 393	254 397
Sum gjeld	16 775 698	11 801 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 450 897	25 420 562



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3430

STRANDHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i STRANDHAGEN 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:

12. mai 2025 kl. 19:00, Øyane Bydelshus.

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. Spyling av takrenner - Forslag mottatt fra Vigdis Frøland
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i STRANDHAGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

Spyling av takrenner - Forslag mottatt fra Vigdis Frøland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vigdis Frøland har sendt inn følgende tekst som forslag til årsmøtet:

- Innhente pris og leie firma til å rense takrennene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på spyling av takrenner og avløpsrør på alle boenheter fra relevante firma. Når styret har fått inn priser ønsker styret å ha mandat til å vurdere om dette er arbeid som kan utføres innenfor vedlikeholdsbudsjettet for 2025 eller om dette må tas inn i budsjettet for 2026. Samt om jobben skal deles opp i flere runder som f.eks øvre og nedre husrekke.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingunn Søiland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara - Mariann Torsteinbø
- 2. vara - Knut Arild Jensen

Sak 9

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 på årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøtet

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 komitelem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitelem:

- Velges på årsmøtet



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Meling	Kallagtunet 12
Styremedlem	Astrid Solli	Kallagtunet 15
Styremedlem	Mariann Torsteinbø	Kallagtunet 8
Første varamedlem	Åse Stople	Kallagtunet 23
Andre varamedlem	Knut Arild Jensen	Kallagtunet 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Espen Meling	Kallagtunet 12
Varadelegert	Astrid Solli	Kallagtunet 15

Valgkomite

Medlem	Rolf Frafjord	Kallagtunet 6
Medlem	Odd Christer Solberg	Kallagtunet 27

Kontaktinformasjon Styret

Styret har e-post strandhagen@styreverrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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, registre dine kontaktopplysninger, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Strandhagen

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Brl Strandhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855458322, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer: 7 1239 1240 1241

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.

Brl Strandhagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PRICEWATERHOUSECOOPERS AS Org.nr.987 009713.

STYRETS ARBEID – 2024/25

Det er avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte (generalforsamling). Styret har også hatt avklarende mailkorrespondanse utenom styremøtene.



- Hovedaktiviteten i 2024 var gjennomføring av prosjektet med skifte av dører og vinduer i alle 26 boenheter. Dette prosjektet var omfattende og opptok mye av styrets kapasitet i 2024.
- Det er gjennomført en radonundersøkelse i alle boenheter. Det er purret på en rapport fra Radonor med resultat fra undersøkelsen. Blir formidlet til alle så snart denne mottas.
- Lekeklassen er kontrollert og funnet ok uten merknader av Siddis Hus & Hageservice
- Det har vært tre dugnader for å rydde og vedlikeholde borettslagets fellesareal.
- Maling av boenheter og garasjer
Styret har jobbet med å få inn priser på maling av alle boenheter og garasjer. Det ble sendt ut en tilbudsforespørsel til 7 anerkjente malerfirma. Dessverre viser det seg at vi var noe sent ute med forespørselen, da det ikke var noen av firmaene som hadde kapasitet til å påta seg maleoppdraget nå i vår. Av denne grunn ønsket de heller ikke å gi et tilbud på nåværende tidspunkt. Styret jobber nå med å få gjennomført en ny tilbudsforespørsel til høsten hvor det legges opp til en gjennomføring av malingen fra våren 2026. Når tilbud er mottatt og økonomien i prosjektet er kartlagt vil det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte for å presentere planene og få et vedtak på om dette skal gjennomføres eller ikke.
- El-sjekk 2025
Styret har også jobbet med å få tilbud på en el-sjekk av alle boenheter fra Svithun elektro som gjennomførte dette hos oss sist i 2019. Når vi fikk en orientering om at L-net skulle gjennomføre et offentlig tilsyn av alle boenheter og også garasjeanlegget valgte styret å avslutte arbeidet med kontrollen fra Svithun elektro. Da den offentlige kontrollen er kostnadsfri for borettslaget og vurdert til å være minst likeverdig i omfang så finner styret at den planlagte sjekken blir godt ivaretatt.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

OBOS Forvaltning høsten 2024 satte opp et budsjettforslag som styret vurderte og gjorde noen mindre justeringer på. Det er noen av budsjettpostene som er justert opp som en følge av forventet prisregulering i 2025.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Når vårt budsjett må vedtas i styret har ikke Stavanger kommune vedtatt sitt budsjett for 2025 så OBOS har lagt til en grunn en prisregulering på 15%.

Revisjonshonorar

Det er lagt inn en forventning om 4% økning i revisjonshonoraret

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5% økning i forretningsførerhonorar. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Drift og vedlikehold

Budsjettet for drift og vedlikehold er økt med kr. 95.000,- til kr. 345.000,-

Forsikring

OBOS forvaltning har lagt inn en forventet prisregulering på forsikring på 20%.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsprosjekt (utskiftning dører og vinduer).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lån i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekt (utskiftning dører og vinduer).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 767 349.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 506 065	1 452 891
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 944 020	490 589
Tillegg for nye langsiktige lån	17	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-473 355	-436 568
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 319 826	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		261 284	53 173
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 767 349	1 506 065
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 783 741	1 760 462
Kortsiktig gjeld		-16 393	-254 397
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 767 349	1 506 065





STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		577 387	453 275	649 564	932 256
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 936	1 053 936	1 053 936	1 053 744
Andre inntekter	3	55 466	77 720	25 000	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 686 789	1 584 931	1 728 500	2 036 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 011	-9 729	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-71 000	-69 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-56 000	-69 595	-73 800	-60 000
Konsulenthonorar	7	-182 363	-98 000	0	0
Kontingent OBOS, 26 andeler		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-6 640 518	-94 724	-250 000	-345 500
Forsikringer		-153 472	-132 552	-145 800	-184 200
Kommunale avgifter	9	-395 460	-385 341	-404 050	-455 234
Strøm garasje inkl. elbillading		-47 642	-45 332	-31 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 634	-143 142	-150 300	-156 000
Andre driftskostnader	10	-73 715	-41 070	-50 900	-66 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 793 513	-1 101 185	-1 198 920	-1 412 634
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 106 724	483 746	529 580	623 366
Innbetalt andel fellesgjeld		1 319 826	0	0	250 000
DRIFTSRESULTAT		-4 786 898	483 746	529 580	873 366
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 712	23 550	0	0
Finanskostnader	12	-195 834	-16 707	-12 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 122	6 843	-12 000	-288 000
ÅRSRESULTAT		-4 944 020	490 589	517 580	585 366
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 944 020	0		
Til annen egenkapital		0	490 589		





STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 097 257	21 097 257
Tomt		2 340 523	2 340 523
Andre varige driftsmidler	14	182 309	182 309
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		23 667 156	23 660 100
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 521	38 609
Andre kortsiktige fordringer	15	1 760	356
Driftskonto OBOS-banken		1 038 401	1 042 272
Sparekonto OBOS-banken		703 773	679 225
Innestående i andre banker		286	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 783 741	1 760 462
SUM EIENDELER		25 450 897	25 420 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital	16	8 672 599	13 616 619
SUM EGENKAPITAL		8 675 199	13 619 219
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 430 740	223 921
Borettsinnskudd	18	11 284 000	11 284 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 759 305	11 546 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 765	27 099
Påløpte renter		1 628	7 723
Påløpte avdrag		0	219 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 393	254 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 450 897	25 420 562
Pantstillelse	20	35 731 000	24 121 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 24.03.2025
Styret i Strandhagen Borettslag

Espen Meling

Astrid Solli

Mariann Torsteinbø





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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



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

Felleskostnader	1 053 936
Kapitalkostnader IN lån II	343 620
Kapitalkostnader på IN-lån	228 762
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 860
Overført til kapitalkostnader	-577 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter El-bil	43 466
Innbetaling ifm. vannskade	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	55 466

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 011
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 011

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 2023/2024, og er på kr 70 000.
Det er i tillegg et utbetalt honorar som gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 1000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Consult 1	-181 635
SUM KONSULENTHONORAR	-182 363

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 634 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 143
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 640 518

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



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 877
Vann- og avløpsavgift	-98 024
Avløpsavgift	-133 395
Feieavgift	-6 750
Renovasjonsavgift	-129 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 460

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 220
Andre fremmede tjenester	-12 227
Etablering nytt IN-lån	-31 750
Årlig IN-admin gebyr, avsluttet lån	-6 500
Trykksaker	-2 255
Andre kontorkostnader	-55
Telefon, annet	-2 970
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 626
Velferdskostnader	-4 112
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 715

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 063
SUM FINANSINTEKTER	38 712

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-190 784
Renter og gebyr på lån Husbanken	-5 026
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-195 834

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	21 097 257
SUM BYGNINGER	21 097 257

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.7/bnr.1239 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, avskrives ikke	
Tilgang 1999	182 309
	182 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	182 309





SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0



**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	1 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 760

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 410 731
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	1 319 826
Reduksjon EK fra IN	-57 958
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 672 599

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Renter 31.12.2024: 5,49%, løpetid 9 år

Opprinnelig, 2024	-7 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	249 434
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 319 826
	-5 430 740

Husbanken

Rentesatsen 31.12.24 var 4,685%, løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 1996	-13 390 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 407 874
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	223 921
Nedbetalt tidligere, IN	3 758 205
Nedbetalt i år, IN	0
	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 430 740
-----------------------------------	-------------------

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995	-11 284 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-11 284 000
----------------------------	--------------------

Borettsinnskudd er det opprinnelige innskuddet som første kjøper innbetalte til borettslaget.

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-44 565





NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	11 284 000
Pantelån	5 430 740
Bregnede IN-forpliktelse	1 261 868
TOTALT	17 976 608

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 097 257
Tomt	2 340 523
TOTALT	23 437 780





Til generalforsamlingen i Strandhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandhagen Borettslagsom består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 22 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



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

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>.

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 3430 Selskapsnavn: STRANDHAGEN 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
E-post: oef@obos.no

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