



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: 02.06.2025

### 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, 15.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 811 450	3 783 126
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 811 450</b>	<b>3 783 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		54 091	54 768
Annen driftskostnad		1 934 444	1 407 715
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 988 535</b>	<b>1 462 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>822 915</b>	<b>2 320 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 862	2 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 862</b>	<b>2 720</b>
Annen finanskostnad		606 224	534 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 224</b>	<b>534 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 362</b>	<b>-531 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 553	1 788 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		67 050 000	67 050 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 150 000	67 150 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		45 257	38 473
Sum finansielle anleggsmidler		45 257	38 473
Sum anleggsmidler		67 195 257	67 188 473
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 990	
Andre fordringer		56 224	56 406
Sum fordringer		61 214	56 406
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 840	331 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 840	331 944
Sum omløpsmidler		93 054	388 350
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 288 312</b>	<b>67 576 823</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 126 210	29 906 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 126 210</b>	<b>29 906 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 251 210</b>	<b>30 031 657</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		10 243 493	10 777 225
Øvrig langsiktig gjeld		26 717 851	26 712 524
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 961 344</b>	<b>37 489 749</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 961 344</b>	<b>37 489 749</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 214	3 243
Leverandørgjeld		67 779	52 174
Annen kortsiktig gjeld		4 765	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 758</b>	<b>55 417</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 037 102</b>	<b>37 545 166</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 288 312</b>	<b>67 576 823</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517840

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 341 134  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SÆDALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### 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: 02.06.2025

#### 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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 988 341 134  
SØDALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 811 450	3 783 126
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 811 450</b>	<b>3 783 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		54 091	54 768
Annen driftskostnad		1 934 444	1 407 715
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 988 535</b>	<b>1 462 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>822 915</b>	<b>2 320 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 862	2 720
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 862</b>	<b>2 720</b>
Annen finanskostnad		606 224	534 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 224</b>	<b>534 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 362</b>	<b>-531 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 553	1 788 919
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>



Organisasjonsnr: 988 341 134  
SØDALEN 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	67 050 000	67 050 000
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	100 000	100 000
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	67 150 000	67 150 000
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	45 257	38 473
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	45 257	38 473
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	67 195 257	67 188 473
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	4 990	
-----------------	-------	--

Andre fordringer	56 224	56 406
------------------	--------	--------

Sum fordringer	61 214	56 406
----------------	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	31 840	331 944
-------------------------------------	--------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	31 840	331 944
---	--------	---------

Sum omløpsmidler	93 054	388 350
------------------	--------	---------

SUM EIENDELER	67 288 312	67 576 823
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	125 000	125 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	30 126 210	29 906 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>30 126 210</b>	<b>29 906 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>30 251 210</b>	<b>30 031 657</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 243 493	10 777 225
Øvrig langsiktig gjeld	26 717 851	26 712 524
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>36 961 344</b>	<b>37 489 749</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>36 961 344</b>	<b>37 489 749</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 214	3 243
Leverandørgjeld	67 779	52 174
Annen kortsiktig gjeld	4 765	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>75 758</b>	<b>55 417</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>37 037 102</b>	<b>37 545 166</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>67 288 312</b>	<b>67 576 823</b>



Organisasjonsnr: 988 341 134  
SØDALEN 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 2025

## Innkalling

S.nr. 6183

SÆDALEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SÆDALEN 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:

2. juni 2025 kl. 20:00, Rambjøra barnehage .

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SÆDALEN 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

Arill Hagland er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 17



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 48 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Hatlelid

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Åsebø
- Sigve Naustdal

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arill Hagland



Sak 7

### **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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Det er gjennomført flere viktige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i løpet av den siste perioden.

Taket på carporten har blitt utbedret. Q-dekket er behandlet med rustprimer for å forhindre videre korrosjon, og det er lagt et nytt toppdekke med asfaltpapp for å sikre bedre beskyttelse mot vær og fukt. I tillegg er det gjort tilpasninger som gjør det mulig å henge opp utstyr som skibokser og lignende, noe som gir økt funksjonalitet for brukerne.

Når det gjelder fiberinstallasjon, har det blitt innhentet tilbud fra ulike leverandører, og det er gjennomført befaringer for å vurdere de tekniske løsningene. Tilbudene er nøye vurdert, både med tanke på pris, tilknytning og hvordan gjennomføringer i vegger kan løses på en hensiktsmessig måte.

I garasjen er det gjort tiltak for å forbedre brannsikkerheten. Gjennomføringer i taket er utbedret, og det er montert brannsikre mansjetter som skal hindre spredning av brann mellom seksjoner.

De utvendige stoppekranene har også blitt testet. Det ble avdekket at én av kranene, som ligger utenfor 59C, ikke kan stenges da spindelforlengeren til kranen er rustet i stykker og må utbedres. For å få tilgang til denne må veien graves opp. Det er viktig at disse kranene er tilgjengelige og fungerer som de skal, spesielt i tilfeller der de innvendige kranene skulle svikte ved en eventuell lekkasje. I forbindelse med dette arbeidet skal innvendige stengekran i alle enheter sjekkes av rørleggerfirma og fiberpakning til fordelerstokker skal byttes.

I 2025 skal alle brunsorte hus beises, (59A-H, 61A-C og 67A-D), i 2026 skal 63 A-E og 65A-E beises. Byggmester Mellingen utfører årlig sjekk av bygningsmasse og jobber nå med å utbedre skadet kledning.

Husleien er økt med 1000 kroner per måned. Denne økningen skyldes i hovedsak en generell prisstigning, blant annet på forsikringer og kommunale avgifter. I tillegg har kostnadene for kabel-TV økt, og beløpet som nå kreves reflekterer den faktiske prisen som betales til Telenor. Det har også vært høyere vedlikeholdskostnader enn forventet, noe som har ført til at bufferfondet er brukt opp og må bygges opp igjen.

Brannsikkerheten i boenhetene er også styrket. Alle andelseiere har fått nytt brannvernutstyr, inkludert en miljøvennlig vannslukker med veggfeste, en liten skumspray som egner seg godt til bruk på kjøkkenet, samt et brannteppe.

For å lette vedlikeholdet av fellesarealer er det kjøpt inn en ny batteridrevet plenklipper. I tillegg er det etablert en digital vedlikeholdsplan. Denne planen skal bidra til bedre oversikt og langsiktig planlegging, slik at nødvendige midler kan avsettes i god tid før større oppgraderinger må gjennomføres.



**SÆDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183**

**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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>332 933</b>	<b>241 637</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		219 553	1 788 919
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-50 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-533 732	-590 782
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-1 056 026
Innsk. øremerk. bankkto		-1 457	-815
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-315 636</b>	<b>91 296</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>17 297</b>	<b>332 933</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		93 054	388 350
Kortsiktig gjeld		-75 758	-55 417
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>17 296</b>	<b>332 933</b>



**SÆDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 046 821	1 038 331	1 015 380	1 015 380
Innkrevde felleskostnader	2	1 635 000	1 500 000	1 634 620	1 935 000
Ladeinntekter EL-bil		129 629	188 769	80 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 811 450</b>	<b>2 727 100</b>	<b>2 730 000</b>	<b>3 080 380</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 091	-6 768	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-48 000	-48 000	-48 000	-43 000
Revisjonshonorar	5	-6 676	-6 335	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-65 960	-62 640	-66 500	-70 000
Konsulenthonorar	6	-54 682	-10 696	-10 000	-10 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-742 224	-306 116	-550 000	-550 000
Forsikringer		-94 760	-82 928	-90 000	-108 000
Kommunale avgifter	8	-518 797	-498 966	-530 000	-578 000
Energi/fyring		-129 547	-132 854	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 311	-185 411	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-117 487	-116 770	-118 500	-125 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 988 535</b>	<b>-1 462 483</b>	<b>-1 772 000</b>	<b>-1 831 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>822 915</b>	<b>1 264 617</b>	<b>958 000</b>	<b>1 249 380</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 056 026	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>822 915</b>	<b>2 320 643</b>	<b>958 000</b>	<b>1 249 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 862	2 720	0	0
Finanskostnader	11	-606 224	-534 444	-581 000	-576 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-603 362</b>	<b>-531 724</b>	<b>-581 000</b>	<b>-576 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>219 553</b>	<b>1 788 919</b>	<b>377 000</b>	<b>673 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		219 553	0		
Til annen egenkapital		0	1 788 919		



**SÆDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 341 134, KUNDENR. 6183**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	58 990 000	58 990 000
Rehabilitering	13	50 000	50 000
Tomt		8 010 000	8 010 000
Andre varige driftsmidler	14	100 000	100 000
Miljøbankkonto, øremerket		45 257	38 473
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 195 257</b>	<b>67 188 473</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 990	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 835	49 323
Andre kortsiktige fordringer	15	3 389	7 083
Driftskonto OBOS-banken		31 543	331 658
Sparekonto OBOS-banken		297	286
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>93 054</b>	<b>388 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 288 312</b>	<b>67 576 823</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Opp tjent egenkapital	16	30 126 210	29 906 657
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 251 210</b>	<b>30 031 657</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 243 493	10 777 225
Borettsinnskudd		26 675 000	26 675 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	42 851	37 524
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 961 344</b>	<b>37 489 749</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		67 779	52 174
Påløpte renter		3 214	3 243
Annen kortsiktig gjeld	19	4 765	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 758</b>	<b>55 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 288 312</b>	<b>67 576 823</b>
Pantstillelse	20	45 200 000	45 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.03.2025  
Styret i Sædalen Borettslag

Arill Hagland /s

Asbjørn Horne Åsebø /s

Frode Tørresdal /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.

### INNTEKTER

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.

### 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 485 300
Kabel-TV	149 700
Kapitalkostnader på IN-lån	1 042 554
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 267
Overført til kapitalkostnader	-1 046 821
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 635 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 091
--------------------	--------

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-6 091**

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 48 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 676.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-50 317
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365

**SUM KONSULENTHONORAR** **-54 682**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-538 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 947
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 020
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 651

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-742 224**

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

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

Eiendomsskatt	-190 782
Vann- og avløpsavgift	-229 522
Feieavgift	-8 265
Renovasjonsavgift	-90 228

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-518 797**

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

Container	-8 580
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 142
Driftsmateriell	-9 524
Snørydding	-43 164
Gressklipping	-40 904
Andre fremmede tjenester	-813
Andre kontorkostnader	-925
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 487</b>

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 338
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 468
Andre renteinntekter	56
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 862</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-49 201
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-556 202
Renter på leverandørgjeld	-821
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-606 224</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	58 990 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 990 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.10/bnr.29 M. flere

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

**NOTE: 13****REHABILITERING**

Prosjektkostnader, Mellingen Bygg og Vedlikehold AS	50 000
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>50 000</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2009	100 000
	100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>100 000</b>

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

Avregningskonto, IN	3 389
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 389</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Oppført egenkapital	16 868 412
Egenkapital fra IN tidligere år	23 505 576
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-10 247 778
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>30 126 210</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HANBA2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-928 033
Nedbetalt tidligere	57 546
Nedbetalt i år	43 113
	-827 374

Handelsbanken HANBAN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2007	-40 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 787 686
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	490 619
Nedbetalt tidligere, IN	23 505 576
Nedbetalt i år, IN	0
	-9 416 119
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 243 493</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-42 851
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 851</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	35
Avsatt styrehonorar 2024	-4 800
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 765</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 675 000
Pantelån	10 243 493
Beregnete IN-forpliktelser	13 257 798
<b>TOTALT</b>	<b>50 176 291</b>

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

Bygninger	58 990 000
Tomt	8 010 000
<b>TOTALT</b>	<b>67 000 000</b>



Til generalforsamlingen i Sædalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sædalen Borettslag** som viser et overskudd på kr 219 553. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 09. mars 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 6183 Selskapsnavn: SÆDALEN 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.