



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 663 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE
Forretningsadresse: co/ Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 294 656 | 1 294 691 |
| Sum inntekter | | 1 294 656 | 1 294 691 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 328 333 | 1 085 759 |
| Sum kostnader | | 1 402 498 | 1 142 809 |
| Driftsresultat | | -107 842 | 151 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 089 | 2 362 |
| Sum finansinntekter | | 9 089 | 2 362 |
| Annen finanskostnad | | 96 | 19 |
| Sum finanskostnader | | 96 | 19 |
| Netto finans | | 8 993 | 2 343 |
| Resultat før skattekostnad | | -98 849 | 154 225 |
| Årsresultat | | -98 849 | 154 225 |
| Totalresultat | | -98 849 | 154 225 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -98 849 | 154 225 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -98 849 | 154 225 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 123 359 | 144 217 |
| Sum fordringer | | 123 359 | 144 217 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 546 348 | 604 313 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 546 348 | 604 313 |
| Sum omløpsmidler | | 669 706 | 748 530 |
| SUM EIENDELER | | 212 289 706 | 212 368 530 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 145 000 | 145 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 145 000 | 145 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 344 607 | 443 456 |
| Sum opptjent egenkapital | | 344 607 | 443 456 |
| Sum egenkapital | | 489 607 | 588 456 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 283 | 131 434 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 816 | 28 640 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 180 099 | 160 074 |
| Sum gjeld | | 211 800 099 | 211 780 074 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 212 289 706 | 212 368 530 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366337

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 663 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE
Forretningsadresse: co/ Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 921 663 498
BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 294 656 | 1 294 691 |
| Sum inntekter | | 1 294 656 | 1 294 691 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 328 333 | 1 085 759 |
| Sum kostnader | | 1 402 498 | 1 142 809 |
| Driftsresultat | | -107 842 | 151 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 089 | 2 362 |
| Sum finansinntekter | | 9 089 | 2 362 |
| Annen finanskostnad | | 96 | 19 |
| Sum finanskostnader | | 96 | 19 |
| Netto finans | | 8 993 | 2 343 |
| Resultat før skattekostnad | | -98 849 | 154 225 |
| Årsresultat | | -98 849 | 154 225 |
| Totalresultat | | -98 849 | 154 225 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -98 849 | 154 225 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -98 849 | 154 225 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 344 607 | 443 456 |
| Sum egenkapital | 489 607 | 588 456 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Sum langsiktig gjeld | 211 620 000 | 211 620 000 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 167 283 | 131 434 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 816 | 28 640 |
| Sum kortsiktig gjeld | 180 099 | 160 074 |
| Sum gjeld | 211 800 099 | 211 780 074 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 212 289 706 | 212 368 530 |



Organisasjonsnr: 921 663 498
BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7988

Borettslaget Strandvegen Hage



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Strandvegen Hage

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:

19. mars 2024 kl. 17:30, Skogfrøverket, Birkebeinervegen 11, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Strandvegen Hage



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Kirsti Jøines som møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7988 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 65 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen har gitt sin innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Frode Kvernstuen
- Dordy Wilson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amund Pettersen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidi Tjugum
- Ingeborg Hartz



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| Leder | Erik Stavne Stubsjøen | Strandvegen 141 E |
| Styremedlem | Ingvild Lilleby | Strandvegen 137 A |
| Styremedlem | Lene Kvernstuen | Strandvegen 141 H |
| Styremedlem | Tore Jetmundsen Rindedal | Strandvegen 141 A |
| Varamedlem | Amund Pettersen | Strandvegen 135 B |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|-------------------|
| Ingeborg Hartz | Strandvegen 131 A |
| Siri Merete Vikrem | Strandvegen 135 D |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post strandvegenhage@styrerommet.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, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Strandvegen Hage

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Borettslaget Strandvegen Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921663498, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3839

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

Borettslaget Strandvegen Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Innlandet.



Mars 2022

Styrets beretning 2023

Nok et år er unnagjort i Strandvegen Hage. Vi har fått nye naboer i borettslaget, både fra organisk vekst og innflytting. Hamar kommune har levert både nye trær ved grusbanen og levert is på løkka allerede i midten av desember.

Internt i Borettslaget ble 2023 et innholdsrikt år med på ekstraordinær generalforsamling i høst, ny forretningsfører, endring av regnskapsmetode, skjeggkre & måker, ladeproblematikk, mindre blåskinn i juletreet og dårlig vannkvalitet på sekundærsøyfen i varmeanlegget.

Av sosiale arrangementer er det gjennomført 2 dugnader og julegrantenning, alt med glimrende godt oppmøte og strålende engasjement!

I løpet av året er det gjennomført 8 styremøter, 2 i forkant av årsmøtet, 2 før ekstraordinær generalforsamling i oktober og 4 med det sittende styret. Det første vi gjorde som styre var å etablere felles verdier som vi har forsøkt å styre etter:

- Som nytt styre kommer vi til å styre med mål om fornøyde andelseiere, fungerende borettslag og god fellesskapsfølelse.
- Vi er vanlige naboer, flere med små barn så vi kommer til å prioritere vår innsats på de sakene vi opplever som viktigst for borettslaget.
- Vi kommer til å åpne opp for bredere involvering av andelseiere gjennom arbeidsgrupper eller lignende i saker der det er hensiktsmessig.
- For oss er pragmatiske og gode løsninger på opplevde behov og problemer viktigere enn prinsipielle retningslinjer.

De viktigste sakene i 2023 har vært:

- Reklamasjon på installasjon av ladeanlegget. Overgang til ny operatør ble stoppet grunnet feil på anlegget og styret har bruk mye tid på å få oversikt over situasjonen og progresjon på utbedring for å komme tilbake til en normal driftssituasjon. Enden på visen er at anlegget ble utbedret i januar 2024, vi har klart å oppdrive forbruksdata for perioden siden 01.07.2023 slik at vi får til rettferdig fakturering for strøm brukt i perioden vi har vært uten operatør på anlegget.
- Økonomi. I 2023 gikk vi fra å ha innbetalinger til A-konto som en del av borettslagets regnskap til å holde dette utenfor. Dette sammenfallende med bytte av forretningsfører fra OBOS og andre kompliserende faktorer har gjort at styret har brukt mye tid på å sette seg inn i og forstå hvordan alt dette virker og henger sammen for å få et fornuftig budsjett for 2024, og at økningen i felleskostnader er velbegrunnet og har riktig nivå. For inneværende år har vi budsjettert med et resultat på ca. 0,- men dette er medberegnet ca. 130.000 til vedlikehold av bygninger som vi antar blir vesentlig lavere og dermed forventer vi et positivt årsresultat i 2024.
- Overtagelse av driften. Styret har vært i kontakt med de fleste av leverandørene våre i 2023 for å sikre riktige leveranser og god kommunikasjon. Dette er alt fra søppelhåndtering, låsesmed og brøyting til rørlegger og elektriker. Vi har fulgt opp at service blir gjort som avtalt og at fagfolk tar vare på våre felles systemer som fjernvarmen og det elektriske anlegget. Vi har fortsatt til gode å få etablert en HMS-plan for borettslaget, og denne håper vi å få på plass i 2024.



- Kommunikasjon og dialog med beboere. Vi gjør vårt beste for å svare på henvendelser fra leverandører og beboere på en god måte og handle når situasjoner oppstår. Informasjon fra styret til beboere gjøres på Vibbo og enkelte ganger på messengergruppen i tillegg. Internt i Styret har vi etablert en chat hvor vi raskt kan avklare mindre saker med hverandre. For kommunikasjon fra og til Borettslaget bruker vi Borettslagets epost og noterer på Styrerommet (styrets portal for styrearbeid) for å sikre etterrettelighet og unngå at viktig informasjon forsvinner i private epostkontoer. Vi hadde håpet å få til mer løpende dialog med beboerne, men der ser vi at vi fortsatt har forbedringspotensial.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at det ble budsjettert med a-kontoinnbetalinger som inntekt. Dette er feil, og er ikke budsjettert slik i 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak stor økning på kommunale avgifter.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Hamar kommune

Hamar kommune hadde ikke vedtatt økning i kommunale avgifter da budsjettet for borettslaget ble vedtatt. Det er likevel tatt høyde for økning av kommunale avgifter og styret følger med på om dette er tilstrekkelig.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandvegen Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Strandvegen Hage som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7988 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf 1 av 25



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>.

Hamar, 27. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE ORG.NR. 921 663 498, KUNDENR. 7988

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

| DISPONIBLE MIDLER | | | | | |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|--|
| Note | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2024 | |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 588 456 | 434 231 | 588 456 | 489 607 | |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -98 849 | 154 225 | 482 000 | -7 665 | |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -98 849 | 154 225 | 482 000 | -7 665 | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 489 607 | 588 457 | 1 070 456 | 481 942 | |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | 669 706 | 748 531 | | | |
| Kortsiktig gjeld | -180 099 | -160 074 | | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 489 607 | 588 457 | | | |



BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE ORG.NR. 921 663 498, KUNDENR. 7988

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 294 656 | 1 294 656 | 2 036 000 | 1 447 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 35 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 294 656 | 1 294 691 | 2 036 000 | 1 447 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 165 | -7 050 | -7 000 | -9 165 |
| Styrehonorar | 4 | -65 000 | -50 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -16 061 | -14 600 | -17 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -75 130 | -72 100 | -76 000 | -80 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -20 394 | -5 873 | -6 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -116 531 | -83 049 | -256 000 | -239 000 |
| Forsikringer | | -155 761 | -129 295 | -145 000 | -180 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -487 914 | -272 089 | -270 000 | -531 000 |
| Energi/fyring | 9 | -185 080 | -268 523 | -460 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -185 925 | -175 113 | -170 000 | -195 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -85 537 | -65 117 | -82 000 | -82 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 402 498 | -1 142 809 | -1 554 000 | -1 454 665 |
| DRIFTSRESULTAT | | -107 842 | 151 882 | 482 000 | -7 665 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 9 089 | 2 362 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -96 | -19 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 8 993 | 2 343 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -98 849 | 154 225 | 482 000 | -7 665 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 154 225 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -98 849 | 0 | | |



BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE
ORG.NR. 921 663 498, KUNDENR. 7988

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 178 019 679 | 178 019 679 |
| Tomt | | 33 600 321 | 33 600 321 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 211 620 000 | 211 620 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 216 | 73 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 77 360 | 71 205 |
| Energiavregning | 14 | 45 783 | 72 940 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 287 964 | 303 157 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 258 384 | 301 156 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 669 706 | 748 531 |
| SUM EIENDELER | | 212 289 706 | 212 368 531 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 29 * 5 000 | | 145 000 | 145 000 |
| Opptjent egenkapital | | 344 607 | 443 456 |
| SUM EGENKAPITAL | | 489 607 | 588 456 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------|----|-------------|-------------|
| Borettsinnskudd | 15 | 211 620 000 | 211 620 000 |
|-----------------|----|-------------|-------------|

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 211 620 000 | 211 620 000 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|--|--------|--------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 816 | 28 640 |
|----------------------------------|--|--------|--------|

| | | | |
|-----------------|--|---------|---------|
| Leverandørgjeld | | 167 283 | 131 434 |
|-----------------|--|---------|---------|

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 180 099 | 160 074 |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 212 289 706 | 212 368 531 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 16 | 211 620 000 | 211 620 000 |
|---------------|----|-------------|-------------|

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
|---------------|--|---|---|

Hamar, 26.04.2024

Styret i Borettslaget Strandvegen Hage

Erik Stavne Stubsjøen /s/

Ingvild Lilleby /s/

Lene Kvernstuen /s/

Tore Jetmundsen Rindedal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 087 944 |
| TV/bredbånd | 180 612 |
| Garasje | 26 100 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 294 656 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 165 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 165 |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 061.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 394 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -20 394 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold elektro | -5 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -19 738 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -18 617 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -27 298 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -18 143 |
| Egenandel forsikring | -24 000 |
| Kostnader dugnader | -3 735 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -116 531 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -318 751 |
| Vann- og avløpsavgift | -40 600 |
| Renovasjonsavgift | -128 563 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -487 914 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -26 647 |
| Andre fyringskostnader, ikke avregnet | -158 433 |
| SUM ENERGI / FYRING | -185 080 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper | -1 689 |
| Driftsmateriell | -100 |
| Snørydding | -56 793 |
| Gressklipping | -20 000 |
| Andre fremmede tjenester | -2 126 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -594 |
| Porto | -20 |
| Bank- og kortgebyr | -2 717 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -85 537 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 639 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 228 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 222 |
| SUM FINANSINTEKTER | 9 089 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -96 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -96 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2021 | 178 019 679 |
| SUM BYGNINGER | 178 019 679 |

Tomten er anskaffet i 2021.
Gnr.1/bnr.3839

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

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -395 616 |
| Vann og avløp (a konto) | -346 164 |
| SUM INNETEKTER | -741 780 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Techem | 23 418 |
| Fjernvarme | 565 503 |
| Vann og avløp | 198 642 |
| SUM KOSTNADER | 787 563 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 45 783 |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2021 | -211 620 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -211 620 000 |

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 211 620 000 |
| TOTALT | 211 620 000 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 178 019 679 |
| Tomt | 33 600 321 |
| TOTALT | 211 620 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7827688. 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 7988 Selskapsnavn: Borettslaget Strandvegen Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.