



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 097 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 524 516	1 309 116
Sum inntekter		1 524 516	1 309 116
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		4 587 542	1 640 987
Sum kostnader		4 638 887	1 692 332
Driftsresultat		-3 114 371	-383 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 223	3 593
Sum finansinntekter		19 223	3 593
Annen finanskostnad		519 035	216 108
Sum finanskostnader		519 035	216 108
Netto finans		-499 812	-212 515
Resultat før skattekostnad		-3 614 183	-595 731
Årsresultat		-3 614 183	-595 731
Totalresultat		-3 614 183	-595 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 614 183	-595 731
Sum overføringer og disponeringer		-3 614 183	-595 731



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		5 201 448	5 201 448
Sum varige driftsmidler		5 201 448	5 201 448
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		5 229 149	5 220 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 439	31 493
Sum fordringer		33 439	31 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 275	584 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 275	584 966
Sum omløpsmidler		450 715	616 458
SUM EIENDELER		5 679 863	5 837 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 044 355	3 430 172
Sum opptjent egenkapital		-7 044 355	-3 430 172
Sum egenkapital		-7 042 555	-3 428 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 186 621	6 929 424
Øvrig langsiktig gjeld		1 517 017	1 509 297
Sum annen langsiktig gjeld		12 703 638	8 438 721
Sum langsiktig gjeld		12 703 638	8 438 721
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 372	1 670
Leverandørgjeld		3 708	825 281
Annen kortsiktig gjeld		11 700	
Sum kortsiktig gjeld		18 780	826 951
Sum gjeld		12 722 418	9 265 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 679 863	5 837 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517222

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 097 773
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karen Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 524 516	1 309 116
Sum inntekter		1 524 516	1 309 116
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		4 587 542	1 640 987
Sum kostnader		4 638 887	1 692 332
Driftsresultat		-3 114 371	-383 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 223	3 593
Sum finansinntekter		19 223	3 593
Annen finanskostnad		519 035	216 108
Sum finanskostnader		519 035	216 108
Netto finans		-499 812	-212 515
Resultat før skattekostnad		-3 614 183	-595 731
Årsresultat		-3 614 183	-595 731
Totalresultat		-3 614 183	-595 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 614 183	-595 731
Sum overføringer og disponeringer		-3 614 183	-595 731



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 201 448	5 201 448
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		5 229 149	5 220 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		33 439	31 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 275	584 966
Sum omløpsmidler		417 275	584 966
Sum omløpsmidler		450 715	616 458
SUM EIENDELER		5 679 863	5 837 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 044 355	3 430 172
Sum opptjent egenkapital	-7 044 355	-3 430 172
Sum egenkapital	-7 042 555	-3 428 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 186 621	6 929 424
Øvrig langsiktig gjeld	1 517 017	1 509 297
Sum annen langsiktig gjeld	12 703 638	8 438 721
Sum langsiktig gjeld	12 703 638	8 438 721
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 372	1 670
Leverandørgjeld	3 708	825 281
Annen kortsiktig gjeld	11 700	
Sum kortsiktig gjeld	18 780	826 951
Sum gjeld	12 722 418	9 265 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 679 863	5 837 300



Organisasjonsnr: 954 097 773
SVENDSRØDÅSEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3188

Svendsrødåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Svendsrødåsen 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:

21. mai 2024 kl. 20:00, Torød Grendehus/barnehage, Torødveien 39..

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 to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 3 stk nye vinduer på gavlvegg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Svendsrødåsen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 to eiere som protokollvitner

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 Jørn Steihaug 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 resultat (underskudd) dekkes inn fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3188 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000.



Sak 7

3 stk nye vinduer på gavlvegg

Forslag fremmet av:

Aleksander Apall

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker 3 stk vinduer på gavlveggen. Det ene vinduet vil gå fra gulv og vil være ved trappen ned til stue, det andre vinduet vil være på gangen oppe og vil være like høyt i topp og bunn som vinduene på soverommene. Det tredje vil være smalere og på hjørnet nede i stuen.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å sette inn vinduene i henhold til tegningen i søknaden. Andelseier må dekke utgiftene vedrørende innsetting og vedlikehold av vinduene som settes inn.

Forslag til vedtak 1

Foreslår at dette, på grunnlag av andre gavlvegger med godkjente vinduer, godkjennes.

Forslag til vedtak 2

Styret stiller seg positive til å sette inn vinduene i henhold til tegningen i søknaden. Andelseier må dekke utgiftene vedrørende innsetting og vedlikehold av vinduene som settes inn.

Vedlegg

2. IMG_1575.jpeg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Apall

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marta Sofie Reggestad

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Svendsrødåsen Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Agnete Thomasdatter Thorsen	Strandåsveien 40
Nestleder	Marta Sofie Reggestad	Strandåsveien 56
Styremedlem	Susan Nordnes Rønbeck	Strandåsveien 36
Varamedlem	Helene Andresen	Strandåsveien 64
Varamedlem	Jakob Andresen	Strandåsveien 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Agnete Thomasdatter Thorsen Strandåsveien 40

Varadelegert

Marta Sofie Reggestad Strandåsveien 56

Valgkomiteen

Steinar Abrahamsen Strandåsveien 60
Roy Asle Hansen Strandåsveien 46

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post svendsrodasen@styrommet.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 Svendsrødåsen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Svendsrødåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954097773, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

60 73

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.

Svendsrødåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter i 2023.

De viktigste sakene styret har arbeidet med

- Diverse forsikringsskadesaker.
- Gjennomgang av forsikringstilbud.
- Diverse naboklager er behandlet.
- Søknader fra andelseiere.
- Ferdigstillelse og etterarbeid av garasjeprosjektet.
- Vedlikeholdsbeifaring.
- Diverse henvendelser fra andelseiere.
- Ny avtale om TV/bredbånd.
- Pågående piperehabilitering.
- Avholdt fire dugnader.

Planer for 2024

- Piperehabilitering.
- Gjennomgang av ventilasjonsanlegg i samtlige rekker.
- Alle må ta ansvar for å gå over malingsarbeidet utvendig på sin andelsleilighet.
- Inngå kontrakt med ny brøytekontraktør.
- Fortsette arbeidet med kostnadskontroll.

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.

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

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 FÆRDER kommune

Økningen i kommunale avgifter for 2024 er beregnet til 9,1 % for en standardbolig. Vesar har informert samtlige husholdninger i Færder kommune at det fra mars blir færre tømminger av avfall.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 nivå 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 Svendsrødåsen Borettslag.

Lån

Svendsrødåsen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA01	<u>94817234296</u>	11 131 557,00	30.06.24	96 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,75% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 2.589 til kr 99.235.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VEGIO-WGQNT-H3JG 1-5E3NU-X4HXF-EEJGN



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-30 11:23:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VEGIO-WGQNT-H3JG 1-5E3NU-X4HXF-EEJGN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 24

3188 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-210 492	605 445	-210 492	431 935
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 614 183	-595 731	-4 600 189	116 255
Tillegg for nye langsiktige lån	14	11 450 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-7 192 803	-220 110	-263 000	-228 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		642 427	-815 937	-4 863 189	-111 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		431 935	-210 493	-5 073 681	320 190

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	450 715	616 458
Kortsiktig gjeld	-18 780	-826 951
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 935	-210 493



SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 524 516	1 309 116	1 532 000	1 764 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 524 516	1 309 116	1 532 000	1 764 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 217	-5 020	-5 100	-5 600
Forretningsførerhonorar		-96 646	-93 255	-95 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-7 298	-1 640	-10 000	-5 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-3 810 389	-975 205	-4 734 000	-142 600
Forsikringer		-99 545	-94 644	-103 944	-109 000
Kommunale avgifter	8	-337 552	-259 940	-351 000	-380 000
Energi/fyring		-12 564	-19 449	-18 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 705	-125 637	-131 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-84 026	-62 597	-36 600	-36 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 638 887	-1 692 332	-5 539 589	-986 745
DRIFTSRESULTAT		-3 114 371	-383 216	-4 007 589	777 255
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 223	3 593	2 000	6 000
Finanskostnader	11	-519 035	-216 108	-594 600	-667 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 812	-212 515	-592 600	-661 000
ÅRSRESULTAT		-3 614 183	-595 731	-4 600 189	116 255
Overføringer:					
Udekket tap		-3 614 183	0		



SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 858 883	4 858 883
Tomt		342 565	342 565
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
SUM ANLEGGSMIDLER		5 229 149	5 220 842
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 439	31 493
Driftskonto OBOS-banken		122 979	202 565
Sparekonto OBOS-banken		294 296	382 401
SUM OMLØPSMIDLER		450 715	616 458
SUM EIENDELER		5 679 863	5 837 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-7 044 355	-3 430 172
SUM EGENKAPITAL		-7 042 555	-3 428 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 186 621	6 929 424
Borettsinnskudd	15	1 490 000	1 490 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 017	19 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 703 638	8 438 721
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 708	825 281
Påløpte renter		3 372	1 670
Annen kortsiktig gjeld	17	11 700	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 780	826 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 679 863	5 837 300



10

Svendsrødåsen Borettslag

Pantstillelse	18	16 490 000	9 055 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.04.2024
Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Agnete T. Thorsen /s/

Susan Nordnes Rønbeck /s/

Marta Sofie Reggestad /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 372 236
Kabel-TV og bredbånd	130 680
Dugnad	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 524 516

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 217.

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

OBOS Prosjekt AS	-4 442
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 856
SUM KONSULENTHONORAR	-7 298

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-187 500
Hovedentreprenør II, TTSS, fullført rehabilitering garasjer	-3 446 483
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 633 983
Drift/vedlikehold bygninger	-103 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 282
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 120
Kostnader dugnader	-24 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 810 389

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-337 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 552

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 244
Snørydding	-32 473
Andre fremmede tjenester	-39 171
Andre kontorkostnader	-738
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 026

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 482
SUM FINANSINNTEKTER	19 223

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

Handelsbanken	-502 546
OBOS Boligkreditt	-16 489
SUM FINANSKOSTNADER	-519 035

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	5 201 448
Utskilt tomteverdi	-342 565
SUM BYGNINGER	4 858 883

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.60/bnr.73

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-11 450 000
Nedbetalt i år	-263 379
	-11 186 621

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-7 564 025
Nedbetalt tidligere	634 601
Nedbetalt i år	6 929 424

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 186 621
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1980	-1 490 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 490 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 017

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad	-11 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 700

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 490 000
Pantelån	11 186 621
TOTALT	12 676 621

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

Bygninger	4 858 883
Tomt	342 565
TOTALT	5 201 448



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587808. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Nye garasjer	Gamle garasjer ble revet, og nye satt opp. I tillegg ble ny redskapsbod og avfallsbod satt opp. TTSS AS utførte oppdraget for kr 4.258.983. OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen.
2020 - 2020	Rehabilitering av balkonger	Balkonger er rehabilitert med utbedring av utkragede bjelker, Til-tak plater for tetting, terrassegulv og rekkverk. TTSS Byggservice AS utførte arbeidet. OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen.
2020 - 2020	Malearbeid	Utvendig maling av alle husene er gjennomført i 2020. Engers Malerfirma utførte arbeidet.
2020 - 2020	Uteboder	Gamle frittstående uteboder er fjernet og nye er montert. TTSS Byggservice AS utførte arbeidet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 3188 Selskapsnavn: Svendsrødåsen 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.