



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 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:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 783 126	2 398 380
Sum inntekter		3 783 126	2 398 380
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 407 715	2 238 364
Sum kostnader		1 462 483	2 293 132
Driftsresultat		2 320 643	105 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 720	716
Sum finansinntekter		2 720	716
Annen finanskostnad		534 444	309 682
Sum finanskostnader		534 444	309 682
Netto finans		-531 724	-308 966
Resultat før skattekostnad		1 788 919	-203 718
Årsresultat		1 788 919	-203 718
Totalresultat		1 788 919	-203 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 788 919	-203 718
Sum overføringer og disponeringer		1 788 919	-203 718



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		67 050 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 150 000	67 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 473	26 936
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		67 188 473	67 126 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 406	60 088
Sum fordringer		56 406	60 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 944	264 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 944	264 531
Sum omløpsmidler		388 350	324 619
SUM EIENDELER		67 576 823	67 451 555



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 906 657	28 117 738
Sum opptjent egenkapital		29 906 657	28 117 738
Sum egenkapital		30 031 657	28 242 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 777 225	12 424 033
Øvrig langsiktig gjeld		26 712 524	26 701 802
Sum annen langsiktig gjeld		37 489 749	39 125 835
Sum langsiktig gjeld		37 489 749	39 125 835
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 243	2 546
Leverandørgjeld		52 174	80 436
Sum kortsiktig gjeld		55 417	82 982
Sum gjeld		37 545 166	39 208 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 576 823	67 451 555



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526278

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: 01.01.2023 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 783 126	2 398 380
Sum inntekter		3 783 126	2 398 380
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 407 715	2 238 364
Sum kostnader		1 462 483	2 293 132
Driftsresultat		2 320 643	105 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 720	716
Sum finansinntekter		2 720	716
Annen finanskostnad		534 444	309 682
Sum finanskostnader		534 444	309 682
Netto finans		-531 724	-308 966
Resultat før skattekostnad		1 788 919	-203 718
Årsresultat		1 788 919	-203 718
Totalresultat		1 788 919	-203 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 788 919	-203 718
Sum overføringer og disponeringer		1 788 919	-203 718



Organisasjonsnr: 988 341 134
SØDALEN BORETTSLAG

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		67 050 000	67 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 000	100 000
Sum varige driftsmidler		67 150 000	67 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 473	26 936
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		67 188 473	67 126 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 406	60 088
Sum fordringer		56 406	60 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 944	264 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 944	264 531
Sum omløpsmidler		388 350	324 619
SUM EIENDELER		67 576 823	67 451 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	29 906 657	28 117 738
Sum opptjent egenkapital	29 906 657	28 117 738
Sum egenkapital	30 031 657	28 242 738
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 777 225	12 424 033
Øvrig langsiktig gjeld	26 712 524	26 701 802
Sum annen langsiktig gjeld	37 489 749	39 125 835
Sum langsiktig gjeld	37 489 749	39 125 835
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 243	2 546
Leverandørgjeld	52 174	80 436
Sum kortsiktig gjeld	55 417	82 982
Sum gjeld	37 545 166	39 208 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 576 823	67 451 555



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

28. mai 2024 kl. 18:00, 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. 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
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arill Hagland 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

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arill Hagland	Nedre Nattland 59 G
Styremedlem	Asbjørn Horne Åsebø	Nedre Nattland 67 D
Styremedlem	Frode Tørresdal	Nedre Nattland 59 B
Varamedlem	Ole Andre Aa	Nedre Nattland 63 C
Varamedlem	Vanasha Kazm	Veraåsen 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post saedalenbl@gmail.com

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sædalen Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Sædalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988341134, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 29 47 734 759

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.

Sædalen 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 Revisorgruppen Hordaland AS.



Styrets arbeid

I året som har gått har styret brukt tid på kartlegging av vedlikeholdsbehov samt nødvendige utbedringer, både kortsiktige og mer langsiktige, som bl.a. fuging av vannbord på vestvendte vinduer og utskifting av råtten kledning.

Det har vært utført inspeksjon av bygningsmassen som i fremtiden vil bli utført mer regelmessig. En vil da få en bedre oversikt over tilstand og gjøre tiltak tidlig der det er behov. Ett tiltak som styret har vedtatt må gjøres nå er taket på carport. Det ruster og må utbedres før det blir en større reparasjon.

Styret har innhentet flere tilbud og har valgt leverandør. Arbeidet vil bli utført i sommer. Asfalt begynner også å bli slitt og det er flere hull og sprekker som må utbedres. Styret har innhentet tilbud og reparasjon er planlagt utført i vår. Styret har utført brannteknisk inspeksjon av garasjen og avdekket utbedring på gjennomføringer i taket. Styret planlegger også å gå til innkjøp/resertifisering av brannslukkere til alle andelseiere siden disse nå er gått ut på date.

Brøyte og salte avtale har blitt reforhandlet og det har også vært innhentet tilbud på fiber som styret vil ta stilling til i vår.

Det har også blitt brukt tid på etablering av vedlikeholdsplaner som igjen blir utgangspunkt for budsjetter for fremtidige oppgradering og utbedringer. Borettslaget vil med dette få bedre oversikt over kommende utgifter og kan gjøre nødvendige tiltak deretter. HMS plan for borettslaget er også etablert i Vibbo portalen som gir styret påminnelser over HMS aktiviteter som skal utføres regelmessig.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 530 000 for kommunale avgifter for 2024.

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 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 Sædalen Borettslag.

Lån

Sædalen Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert til kroner 66 500,-

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sædalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sædalen Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 788 919. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 Årsrapport og 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 23. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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. 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.		241 637	186 470	241 637	332 933
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 788 919	-203 718	740 000	377 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-50 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	1 428 033	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-590 782	-1 169 014	-656 000	-541 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16	-1 056 026	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-815	-134	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		91 296	55 167	84 000	-164 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		332 933	241 637	325 637	168 933
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		388 350	324 619		
Kortsiktig gjeld		-55 417	-82 982		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		332 933	241 637		

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 038 331	947 985	967 668	1 015 380
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 000	1 387 500	1 500 332	1 634 620
Ladeinntekter EL-bil		188 769	62 895	65 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 727 100	2 398 380	2 533 000	2 730 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 768	-6 768	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Revisjonshonorar	5	-6 335	-6 040	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-62 640	-60 230	-63 500	-66 500
Konsulenthonorar	6	-10 696	-69 530	-10 000	-10 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-306 116	-1 157 689	-250 000	-550 000
Forsikringer		-82 928	-68 198	-75 500	-90 000
Kommunale avgifter	8	-498 966	-462 872	-474 000	-530 000
Energi/fyring		-132 854	-139 635	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 411	-169 702	-165 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-116 770	-99 469	-112 500	-118 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 462 483	-2 293 132	-1 367 000	-1 772 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 264 617	105 248	1 166 000	958 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 056 026	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 320 643	105 248	1 166 000	958 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 720	716	0	0
Finanskostnader	11	-534 444	-309 682	-426 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-531 724	-308 966	-426 000	-581 000
ÅRSRESULTAT		1 788 919	-203 718	740 000	377 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-203 718		
Til annen egenkapital		1 788 919	0		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	58 990 000	58 990 000
Rehabilitering	13	50 000	0
Tomt		8 010 000	8 010 000
Andre varige driftsmidler	14	100 000	100 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 473	26 936
SUM ANLEGGSMIDLER		67 188 473	67 126 936
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 323	44 800
Andre kortsiktige fordringer	15	7 083	15 288
Driftskonto OBOS-banken		331 658	264 093
Sparekonto OBOS-banken		286	279
Innestående i andre banker		0	158
SUM OMLØPSMIDLER		388 350	324 619
SUM EIENDELER		67 576 823	67 451 555
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Annen egenkapital	16	29 906 657	28 117 738
SUM EGENKAPITAL		30 031 657	28 242 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 777 225	12 424 033
Borettsinnskudd	18	26 675 000	26 675 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	37 524	26 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 489 749	39 125 835

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	52 174	80 436
Påløpte renter	3 243	2 546
SUM KORTSIKTIG GJELD	55 417	82 982

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **67 576 823** **67 451 555**

Pantstillelse	20	45 200 000	45 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.04.2024
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 regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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 skattetrekkskonto 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	1 350 300
Kabel-TV	149 700
Kapitalkostnader på IN-lån	1 009 608
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 723
Overført til kapitalkostnader	-1 038 331
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 500 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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 48 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 335.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Luft og fuktmåling, Bygg og Ventilasjon AS	-8 633
SUM KONSULENTHONORAR	-10 696

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-264 876
Drift/vedlikehold elektro	-9 116



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 965
Kostnader dugnader	-12 571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 116

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-189 441
Vann- og avløpsavgift	-207 177
Feieavgift	-9 476
Renovasjonsavgift	-92 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-498 966

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 287
Snørydding	-58 340
Gressklipping	-36 814
Andre fremmede tjenester	-565
Andre kontorkostnader	-296
Telefon, annet	-2 736
Bank- og kortgebyr	-2 753
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 770

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	822
Renter bank	1
SUM FINANSINTEKTER	2 720

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-41 382
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-493 060
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-534 444

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	58 990 000
SUM BYGNINGER	58 990 000

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
SUM REHABILITERING	50 000

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2009	100 000	100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		100 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	7 083
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 083

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 958 073
Egenkapital fra IN tidligere år	22 449 550
Egenkapital fra IN 2023	1 056 026
Reduksjon EK fra IN	-9 556 992
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 906 657

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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-928 033	
Nedbetalt tidligere	12 035	
Nedbetalt i år	45 511	-870 487

Handelsbanken HANBAN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 31 år.

	-40 200	
Opprinnelig 2007	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdag	6 242 415	



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	545 271
Nedbetalt tidligere, IN	22 449 550
Nedbetalt i år, IN	1 056 026
	-9 906 738
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 777 225

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

	-26 675
Opprinnelig	000
SUM BORETTINNSKUDD	-26 675 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-37 524
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 524

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 675 000
Pantelån	10 777 225
Bregnede IN forpliktelser	13 948 584
TOTALT	51 400 809

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

Bygninger	58 990 000
Tomt	8 010 000
TOTALT	67 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601569. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

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
E-post: oef@obos.no

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