



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 652 141
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØFTELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 537 980	1 581 312
Sum inntekter		2 537 980	1 581 312
Kostnader			
Lønnskostnad		50 489	45 640
Annen driftskostnad		825 984	691 849
Sum kostnader		876 474	737 490
Driftsresultat		1 661 507	843 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 083	828
Sum finansinntekter		2 083	828
Annen finanskostnad		273 501	195 556
Sum finanskostnader		273 501	195 556
Netto finans		-271 418	-194 728
Ordinært resultat før skattekostnad		1 390 089	649 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 390 089	649 094
Årsresultat		1 390 089	649 094
Totalresultat		1 390 089	649 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 390 089	649 094
Sum overføringer og disponeringer		1 390 089	649 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 057 500	44 057 500
Sum varige driftsmidler		44 057 500	44 057 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 057 500	44 057 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 672
Andre fordringer		12 169	13 463
Sum fordringer		12 169	26 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 121	259 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 121	259 829
Sum omløpsmidler		181 290	285 964
SUM EIENDELER		44 238 790	44 343 464

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 339 858	22 949 769
Sum opptjent egenkapital		24 339 858	22 949 769
Sum egenkapital		24 459 858	23 069 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 806 547	10 339 740
Øvrig langsiktig gjeld		10 920 000	10 920 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 726 547	21 259 740
Sum langsiktig gjeld		19 726 547	21 259 740
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 003	1 135
Leverandørgjeld		36 178	2 501
Skyldige offentlige avgifter		2 144	
Annen kortsiktig gjeld		12 060	10 319
Sum kortsiktig gjeld		52 385	13 954
Sum gjeld		19 778 932	21 273 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 238 790	44 343 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388884

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 652 141
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØFTELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 989 652 141
SØFTELAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 537 980	1 581 312
Sum inntekter		2 537 980	1 581 312
Kostnader			
Lønnskostnad		50 489	45 640
Annen driftskostnad		825 984	691 849
Sum kostnader		876 474	737 490
Driftsresultat		1 661 507	843 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 083	828
Sum finansinntekter		2 083	828
Annen finanskostnad		273 501	195 556
Sum finanskostnader		273 501	195 556
Netto finans		-271 418	-194 728
Ordinært resultat før skattekostnad		1 390 089	649 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 390 089	649 094
Årsresultat		1 390 089	649 094
Totalresultat		1 390 089	649 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 390 089	649 094
Sum overføringer og disponeringer		1 390 089	649 094



Organisasjonsnr: 989 652 141
SØFTELAND BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		44 057 500	44 057 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 057 500	44 057 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 672
Andre fordringer		12 169	13 463
Sum fordringer		12 169	26 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 121	259 829
Sum omløpsmidler		181 290	285 964
SUM EIENDELER		44 238 790	44 343 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	24 339 858	22 949 769
Sum opptjent egenkapital	24 339 858	22 949 769
Sum egenkapital	24 459 858	23 069 769
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 806 547	10 339 740
Øvrig langsiktig gjeld	10 920 000	10 920 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 726 547	21 259 740
Sum langsiktig gjeld	19 726 547	21 259 740
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 003	1 135
Leverandørgjeld	36 178	2 501
Skyldige offentlige avgifter	2 144	
Annen kortsiktig gjeld	12 060	10 319
Sum kortsiktig gjeld	52 385	13 954
Sum gjeld	19 778 932	21 273 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 238 790	44 343 464



Organisasjonsnr: 989 652 141
SØFTELAND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Søfteland Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 6210





Velkommen til årsmøte i Søfteland 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Søfteland Bedehus.

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

Forslag til vedtak

Styreleder Kay Kröttsch 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 i møtet



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6210 Søftelend Brl - Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kay Kröttsch
Styremedlem	Mindaugas Bagdonas
Styremedlem	Marek Tadeusz Pakula
Varamedlem	Runar Aldal
Varamedlem	Jonny Bø

Valgkomiteen

Ingeborg Halsne

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 Søfteland Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Søfteland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989652141, og ligger i Bjørnafjorden kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 547

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

Søfteland Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 avholdt 7 styremøter. Det har vært befarings på flere prosjekter. Hus 5 lekkasje gangbro. Hus 3 riving av påbygg. Samtale om trefelling. Forberedt og gjennomført dugnader, pleie av grønt område. Planlegging av små prosjekter. Innkjøp av salt og strø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 26 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bjørnafjorden kommune

Kommunale avgifter er budsjettert ihht Bjørnafjorden kommune sine satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil få høyere kostnadsnivå enn det som er budsjettert for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søfteland Borettslag.

Lån

Søfteland Borettslag har 2 lån i OBOS-Banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente. Rente pr 31.12.22 var 4,150%.



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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 70 000.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søfteland Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Søfteland Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 390 089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 for 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 14. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SØFTELAND BORETTSLAG ORG.NR. 989 652 141, KUNDENR. 6210

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		272 009	285 913	272 009	128 905
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	1	390 089	649 094	692 900	546 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-614 267	-662 998	-666 000	-555 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-918 926	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-143 104	-13 904	26 900	-8 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		128 905	272 010	298 909	120 405

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	181 290	285 964
Kortsiktig gjeld	-52 385	-13 954
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	128 905	272 010



SØFTELAND BORETTSLAG ORG.NR. 989 652 141, KUNDENR. 6210

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		823 085	795 156	790 704	754 632
Innkrevde felleskostnader	2	786 156	786 156	786 296	899 368
Andre inntekter	3	9 813	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 619 054	1 581 312	1 577 000	1 654 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 489	-5 640	-4 300	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 974	-5 803	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-66 755	-64 560	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-789	-5 770	-5 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-140 907	-109 439	-36 000	-26 000
Forsikringer		-63 275	-59 702	-63 900	-70 000
Kommunale avgifter	9	-418 915	-369 312	-382 000	-432 000
Energi/fyring		-22 384	-11 689	-13 200	-16 000
Andre driftskostnader	10	-106 986	-65 575	-67 500	-98 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-876 474	-737 490	-674 900	-765 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		742 581	843 822	902 100	888 700
Innbetalt andel fellesgjeld		918 926	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 661 507	843 822	902 100	888 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 083	828	0	0
Finanskostnader	12	-273 501	-195 556	-209 200	-342 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 418	-194 728	-209 200	-342 200
ÅRSRESULTAT		1 390 089	649 094	692 900	546 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 390 089	649 094		
Fra opptjent egenkapital		0	0		



SØFTELAND BORETTSLAG ORG.NR. 989 652 141, KUNDENR. 6210

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 393 500	35 393 500
Tomt		8 664 000	8 664 000
SUM ANLEGGSMIDLER		44 057 500	44 057 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		467	8 708
Kundefordringer		0	12 672
Andre kortsiktige fordringer	14	11 702	4 755
Driftskonto OBOS-banken		81 381	154 360
Driftskonto OBOS-banken II		5 008	5 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 545	0
Sparekonto OBOS-banken		81 188	100 469
SUM OMLØPSMIDLER		181 290	285 964
SUM EIENDELER		44 238 790	44 343 464
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	15	24 339 858	22 949 769
SUM EGENKAPITAL		24 459 858	23 069 769
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 806 547	10 339 740
Borettsinnskudd	17	10 920 000	10 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 726 547	21 259 740
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 060	8 762
Leverandørgjeld		36 178	2 501
Skyldige offentlige avgifter	18	2 144	0
Påløpte renter		2 002	1 134
Annen kortsiktig gjeld		0	1 557
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 385	13 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 238 790	44 343 464



Pantstillelse	19	44 620 000	44 620 000
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 13.03.2023
Styret i Søfteland Borettslag

Kay Kröttsch /s/

Mindaugas Bagdonas /s/

Marek Tadeusz Pakula /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKS KONTO

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	757 356
Dugnad	28 800
Kapitalkostnader på IN-lån	794 493
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 592
Overført til kapitalkostnader	-823 085
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	786 156

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	9 778
Gebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	9 813

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-4 250
Arbeidsgiveravgift	-6 239
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 489

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 974.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-789
SUM KONSULENTHONORAR	-789

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 932
Drift/vedlikehold elektro	-118 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 950
Egenandel forsikring	-10 000



Kostnader dugnader	-5 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-140 907

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-319 034
Feieavgift	-12 540
Renovasjonsavgift	-87 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 915

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-768
Driftsmateriell	-179
Snørydding	-68 250
Gressklipping	-32 334
Andre fremmede tjenester	-357
Trykksaker	-781
Porto	-480
Drivstoff biler, maskiner osv.	-510
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-638
Bank- og kortgebyr	-2 689
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 986

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 004
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	2 083

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-267 117
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 384
SUM FINANSKOSTNADER	-273 501

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	34 656 000
Maling bygning 1.gang, 2008	737 500
SUM BYGNINGER	35 393 500

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.8/bnr.547



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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	11 702
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 702

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 796 730
Egenkapital fra IN tidligere	17 445 085
Egenkapital fra IN 2022	918 926
Reduksjon EK fra IN	-7 820 883
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 339 858

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,150 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	67 601	
Nedbetalt i år	58 299	
		-174 100

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,150 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-33 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 847 574	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	555 968	
Nedbetalt tidligere, IN	17 445 085	
Nedbetalt i år, IN	918 926	
		-8 632 447

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 806 547
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-10 920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 920 000

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 545
Skyldig arbeidsgiveravgift	-599
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 144

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 920 000
Pantelån	8 806 547
Beregnete IN-forpliktelser	10 543 128
TOTALT	30 269 675

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 393 500
Tomt	8 664 000
TOTALT	44 057 500



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601815. 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 oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

Selskapsnummer: 6210 **Selskapsnavn:** Søfteland Borettslag

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: _____

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.