



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 030 538  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Lisbeth Johnsen  
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, 22.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 592 136	5 649 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 592 136</b>	<b>5 649 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 888	94 132
Annen driftskostnad		2 236 374	2 599 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 393 262</b>	<b>2 693 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 198 874</b>	<b>2 955 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 917	12 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 917</b>	<b>12 278</b>
Annen finanskostnad		2 670 511	1 557 571
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 670 511</b>	<b>1 557 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 640 594</b>	<b>-1 545 293</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 558 280	1 410 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 160 000	80 160 000
Sum varige driftsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		13 887	56 466
Sum fordringer		13 887	66 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 899	1 412 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 899	1 412 489
Sum omløpsmidler		1 852 786	1 479 024
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 575 186	5 016 905
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 575 186</b>	<b>5 016 905</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 850 186</b>	<b>5 291 905</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 654 866	60 195 515
Øvrig langsiktig gjeld		16 032 000	16 032 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 686 866</b>	<b>76 227 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 686 866</b>	<b>76 227 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363 250	12 534
Leverandørgjeld		112 484	107 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 734</b>	<b>119 604</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 162 600</b>	<b>76 347 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483660

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 030 538  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvalting AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Lisbeth Johnsen  
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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 592 136	5 649 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 592 136</b>	<b>5 649 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 888	94 132
Annen driftskostnad		2 236 374	2 599 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 393 262</b>	<b>2 693 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 198 874</b>	<b>2 955 765</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 917	12 278
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 917</b>	<b>12 278</b>
Annen finanskostnad		2 670 511	1 557 571
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 670 511</b>	<b>1 557 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 640 594</b>	<b>-1 545 293</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 558 280	1 410 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer	13 887		56 466
Sum fordringer	13 887		66 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 899	1 412 489
Sum omløpsmidler		1 852 786	1 479 024
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
Sum innskutt egenkapital		275 000	275 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	8 575 186	5 016 905
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 575 186</b>	<b>5 016 905</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 850 186</b>	<b>5 291 905</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 654 866	60 195 515
Øvrig langsiktig gjeld	16 032 000	16 032 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>72 686 866</b>	<b>76 227 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>72 686 866</b>	<b>76 227 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	363 250	12 534
Leverandørgjeld	112 484	107 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>475 734</b>	<b>119 604</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>73 162 600</b>	<b>76 347 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5901

Strandkanten Nord Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Strandkanten Nord 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. 18:30, på Saga Gullhotell, Richard Withs Plass 2, 9008 Tromsø.

### 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. Innglassing av balkong
8. Endring av vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Fastsettelse av honorar til eksterne styremedlemmer for perioden 2024/2025
11. Ymse

Med vennlig hilsen,

Styret i Strandkanten Nord 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

Styrets leder 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 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

Protokollfører og protokollvitne velges av generalforsamlingen.



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. 5901 Årsrapport Strandkanten Nord BRL.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 137 500.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 137 500.



Sak 7

## Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Monica Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseier av leilighet 35M, Monica Dahl, ber om godkjenning fra generalforsamling på innglassing av balkong. Styret i borettslaget har allerede godkjent saken. Hun er klar over at hun i tillegg trenger en godkjenning fra Tromsø kommune vedr. fasadeendring.

Tegninger av planlagt innglassing vil bli lagt fram seinest på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at andelseier Monica Dahl får innglasse sin balkong.

Sak 8

## Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I borettslagets vedtekter punkt 8-1 (1) sto det tidligere "Kun andelseiere i borettslaget kan stille til valg i borettslagsstyret". På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at ekstern styremedlem kan ansettes for ett (1) år dersom det ikke er noen internt fra borettslaget som stiller til valg.

Nå foreslår styret at avsnitt 8-1 (1) i vedtektene om at medlemmene av styret *må* være en andelseier fjernes i sin helhet, uten erstatning eller videre presisering.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget fra styret.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Brage Thorstensen

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torgrim Endresen

**Valg av 1 nestleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Bjørn Magnussen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Henrik Deiting

Sak 10

## Fastsettelse av honorar til eksterne styremedlemmer for perioden 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av saken forutsetter at Torgrim Endresen og Bjørn Magnussen blir valgt som henholdsvis ekstern styreleder og nestleder. Dersom disse ikke velges, faller saken automatisk.

Styrehonoraret til innstilt styreleder, Torgrim Endresen, settes til kr. 60 000 for styreperioden 2024/2025.

Styrehonoraret til innstilt nestleder, Bjørn Magnussen, settes til kr. 40 000 for styreperioden 2024/2025.

**Forslag til vedtak**

Styrehonoraret til innstilt styreleder, Torgrim Endresen, settes til kr. 60 000 for styreperioden 2024/2025.

Styrehonoraret til innstilt nestleder, Bjørn Magnussen, settes til kr. 40 000 for styreperioden 2024/2025.

Sak 11

## Ymse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uformell dialog om borettslagets felleslån.

**Forslag til vedtak**

Saken tas til orientering.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Henrik Deiting	Hjalmar Johansens Gt 35 K
Nestleder	Henning Solid	Hjalmar Johansens Gt 41 D
Styremedlem	Brage Thorstensen	Hjalmar Johansens Gt 41 B
Varamedlem	Per Viktor Arvidsson Berglund	Hjalmar Johansens Gt 39 K

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [otd@styrerommet.no](mailto:otd@styrerommet.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 Strandkanten Nord Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Strandkanten Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993030538, og ligger i TROMSØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 2462

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.

Strandkanten Nord 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

- Maling på fellesområder (trappeoppgang og kjeller)
- Maling av balkong-betongmurer i første etasjen rundt hele bygget
- Meget omfattende utredninger vedr. sanering av stålbærene langs fasaden (korrosjon), og oppdragstildeling til et fagfirma
- Reparasjoner på byggets fjernvarmeanlegg etter store problemer med for mye gulvvarme
- Installasjon av elektrisk dørpumpe med brikkeløsning. „Obos-nøkkel“ fases ut.
- Utredninger for en porttelefon-løsning
- Oppgradering av byggets elektroanlegg
- Feilsøk og reparasjon av lysstolper i innkjørselen
- Reparasjon av takfolie etter taklekkasje på østfløy, samt mindre malerarbeider
- Reparasjon av løse bølgeblikkplater på østfløy-fasaden
- Omfattende vedlikeholdsarbeider på heisen
- Beising av ulike treoverflater utvendig
- Reparasjon av dører og vinduer i diverse leiligheter (nye pakninger, lås, tetting av fuger mm)
- Reparasjon av ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter
- Fjerning av spy i trappeoppgangen, og flytesøppel ute
- Fjerning av gamle sykler som ikke har blitt brukt i over ett år
- Ny bredbånd-/internettavtale inngått. Høyere hastighet, nytt utstyr
- Aventa-betjeningspanel for gulvvarme-styring samt aktuatorer vurdert skiftet ut
- Kontakt med bydelsforeningen vedr. vedlikeholdsarbeider på gårdsplassen
- Gjennomføring av vårdugnad. Vurdering av ekstrafakturering av dugnaden ved manglende oppmøte
- Utredninger vedr. borettslagets felleslån
- Rekruttering av ny ekstern styreleder og -nestleder



## 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 som et overskudd på kr. 3 558 280 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Drift og vedlikehold**

Det er budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### **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 Strandkanten Nord Borettslag.

### **Lån**

Strandkanten Nord Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

### **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 en økning i felleskostnadene til kabel-TV/internett med kr. 41 per andel fra 01.01.2024. Dette har imidlertid ikke blitt effektuert, og styret vil ta en ny vurdering i løpet av året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





### 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: 5635K-X8KLX-FOO31-7E0W2-S00GP-HMWH7



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5635K-X8KLX-FO031-7E0W2-S00GP-HMWH7

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>

13 av 24

5901 Årsrapport Strandkanten Nord BRL.pdf



## 5901 OTD BORETTSLAG

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 359 420</b>	<b>1 719 757</b>	<b>1 359 420</b>	<b>1 377 052</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 558 280	1 410 472	1 911 982	1 505 507
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 301 218	-1 770 809	-1 547 000	-1 200 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 239 431	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>17 631</b>	<b>-360 337</b>	<b>364 982</b>	<b>305 507</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 377 052</b>	<b>1 359 420</b>	<b>1 724 402</b>	<b>1 682 559</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 852 786	1 479 024
Kortsiktig gjeld		-475 734	-119 604
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 377 052</b>	<b>1 359 420</b>



## STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG ORG.NR. 993 030 538, KUNDENR. 5901

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 970 992	3 328 380	3 659 280	4 258 272
Innkrevde felleskostnader	2	2 375 544	2 281 156	2 376 720	2 403 728
Innbetalinger		6 008	10 000	0	0
Andre inntekter	3	161	30 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 352 705</b>	<b>5 649 536</b>	<b>6 036 000</b>	<b>6 662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 388	-11 632	-6 518	-19 388
Styrehonorar	5	-137 500	-82 500	-82 500	-137 500
Revisjonshonorar	6	-11 232	-12 886	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-108 820	-104 620	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-11 582	-22 767	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-494 536	-1 022 905	-155 000	-167 000
Forsikringer		-152 262	-135 098	-145 800	-166 700
Kommunale avgifter	9	-625 404	-589 912	-660 600	-625 405
Kostnader sameie		-102 300	-95 700	-100 000	-105 000
Energi/fyring	10	-383 743	-265 127	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 725	-204 891	-210 000	-231 000
Andre driftskostnader	11	-139 770	-145 733	-171 100	-170 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 393 262</b>	<b>-2 693 771</b>	<b>-2 012 018</b>	<b>-2 098 493</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 959 443</b>	<b>2 955 765</b>	<b>4 023 982</b>	<b>4 563 507</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 239 431	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 198 874</b>	<b>2 955 765</b>	<b>4 023 982</b>	<b>4 563 507</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	29 917	12 278	0	0
Finanskostnader	13	-2 670 511	-1 557 571	-2 112 000	-3 058 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 640 594</b>	<b>-1 545 293</b>	<b>-2 112 000</b>	<b>-3 058 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 558 280</b>	<b>1 410 472</b>	<b>1 911 982</b>	<b>1 505 507</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 558 280	1 410 472		



Strandkanten Nord Borettslag

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	73 660 000	73 660 000
Tomt		6 500 000	6 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 160 000</b>	<b>80 160 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		39	39
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		5 445	27 513
Andre kortsiktige fordringer	15	8 403	28 914
Driftskonto OBOS-banken		880 698	181 079
Sparekonto OBOS-banken		958 201	1 231 409
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 852 786</b>	<b>1 479 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 5 000		275 000	275 000
Annen egenkapital	16	8 575 186	5 016 905
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 850 186</b>	<b>5 291 905</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 654 866	60 195 515
Borettsinnskudd		16 032 000	16 032 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 686 866</b>	<b>76 227 515</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		112 484	107 070
Påløpte renter		271 112	12 534
Påløpte avdrag		92 138	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>475 734</b>	<b>119 604</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 012 786</b>	<b>81 639 024</b>
Pantstillelse	18	87 032 000	87 032 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 06.04.2024

Styret i Strandkanten Nord Borettslag

Carl Henrik Deiting /s/

Henning Solid /s/

Brage Thorstensen /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSkonto

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Strandkanten Nord Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 644 336
Oppvarming	309 672
Indre vedlikehold	203 940
Vedlikeholdsfond	111 096
Diverse	95 700
Leie garasje	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 904 288
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	66 704
Overført til kapitalkostnader	-3 970 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 376 744</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 375 544</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

El-billading	161
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>161</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 388
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 388</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 137 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 457, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 232.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 582
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 582</b>



Strandkanten Nord Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-307 867
Drift/vedlikehold VVS	-11 333
Drift/vedlikehold elektro	-41 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 303
Kostnader dugnader	-2 679
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-494 536</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-137 755
Vann- og avløpsavgift	-227 706
Renovasjonsavgift	-259 944
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-625 404</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-20 620
Fjernvarme	-363 123
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-383 743</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-62 931
Renhold ved firmaer	-38 936
Andre fremmede tjenester	-22 680
Trykksaker	-2 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 457
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-1 100
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-2 604
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-139 770</b>



Strandkanten Nord Borettslag

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 792
Andre renteinntekter	148
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 917</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 669 774
Renter på leverandørgjeld	-737
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 670 511</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	73 660 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 660 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.200/bnr.2462

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

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning 2023	8 403
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 403</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 516 273
Egenkapital fra IN tidligere	1 397 633
Egenkapital fra IN 2023	2 239 431
Reduksjon EK fra IN	-578 151
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>8 575 186</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Strandkanten Nord Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017	-71 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 406 852	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 301 218	
Nedbetalt tidligere, IN	1 397 633	
Nedbetalt i år, IN	2 239 431	
		-56 654 866
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-56 654 866</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 032 000
Pantelån	56 654 866
Påløpte avdrag	92 138
Beregnete IN-forpliktelser	3 058 913
<b>TOTALT</b>	<b>75 837 917</b>

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

Bygninger	73 660 000
Tomt	6 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>80 160 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23700432. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01** og **30.07** 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 5901 Selskapsnavn: Strandkanten Nord Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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