



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 528 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SJØVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: co OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952528254

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 667 947	2 341 809
Sum inntekter		2 667 947	2 341 809
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	82 152
Annen driftskostnad		2 204 782	2 654 382
Sum kostnader		2 286 934	2 736 534
Driftsresultat		381 013	-394 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 700	5 829
Sum finansinntekter		19 700	5 829
Annen finanskostnad		799 295	651 798
Sum finanskostnader		799 295	651 798
Netto finans		-779 595	-645 969
Resultat før skattekostnad		-398 582	-1 040 695
Årsresultat		-398 582	-1 040 695
Totalresultat		-398 582	-1 040 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-398 582	-1 040 695
Sum overføringer og disponeringer		-398 582	-1 040 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 999 660	4 999 660
Sum varige driftsmidler		4 999 660	4 999 660
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 970	7 770
Sum finansielle anleggsmidler		6 970	7 770
Sum anleggsmidler		5 006 630	5 007 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 412	115 272
Sum fordringer		11 412	115 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 546	1 132 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 546	1 132 804
Sum omløpsmidler		577 958	1 248 076
SUM EIENDELER		5 584 589	6 255 506

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 478 730	8 080 148
Sum opptjent egenkapital		-8 478 730	-8 080 148
Sum egenkapital		-8 475 530	-8 076 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 847 706	14 029 143
Øvrig langsiktig gjeld		202 875	202 918
Sum annen langsiktig gjeld		14 050 581	14 232 061
Sum langsiktig gjeld		14 050 581	14 232 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 343	21 485
Leverandørgjeld		5 195	78 908
Sum kortsiktig gjeld		9 538	100 393
Sum gjeld		14 060 119	14 332 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 584 589	6 255 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398680

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 528 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SJØVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: co OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 667 947	2 341 809
Sum inntekter		2 667 947	2 341 809
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	82 152
Annen driftskostnad		2 204 782	2 654 382
Sum kostnader		2 286 934	2 736 534
Driftsresultat		381 013	-394 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 700	5 829
Sum finansinntekter		19 700	5 829
Annen finanskostnad		799 295	651 798
Sum finanskostnader		799 295	651 798
Netto finans		-779 595	-645 969
Resultat før skattekostnad		-398 582	-1 040 695
Årsresultat		-398 582	-1 040 695
Totalresultat		-398 582	-1 040 695
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-398 582	-1 040 695
Sum overføringer og disponeringer		-398 582	-1 040 695



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 999 660	4 999 660
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		6 970	7 770
Sum anleggsmidler		5 006 630	5 007 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		11 412	115 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 546	1 132 804
Sum omløpsmidler		577 958	1 248 076
SUM EIENDELER		5 584 589	6 255 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	8 478 730	8 080 148
Sum opptjent egenkapital	-8 478 730	-8 080 148
Sum egenkapital	-8 475 530	-8 076 948
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 847 706	14 029 143
Øvrig langsiktig gjeld	202 875	202 918
Sum annen langsiktig gjeld	14 050 581	14 232 061
Sum langsiktig gjeld	14 050 581	14 232 061
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 343	21 485
Leverandørgjeld	5 195	78 908
Sum kortsiktig gjeld	9 538	100 393
Sum gjeld	14 060 119	14 332 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 584 589	6 255 506



Organisasjonsnr: 952 528 254
AL SJØVEIEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 3174

AL SJØVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL SJØVEIEN 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3174>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årets årsmøteinnkalling sendes nå ut, og styret har mottatt flere saker i forkant. Disse sakene trenger ikke et generalforsamlingsvedtak, men vil bli fremmet på et beboermøte i løpet av 2025.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL SJØVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sigrid Lund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Foreslår Linda Ellefsæter og Sissel Kranstad

Forslag til vedtak
Linda Ellefsæter og Sissel Kranstad er valgt

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskapet _ 3174.pdf
2. Årsregnskap 2024_3174.pdf
3. Revisjonsberetning_3174.pdf.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Gervad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Hvatum



- Jeanette Hvatum
- Sigrid Lund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Bushman Indseth

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Hege Bushman Indseth
- Hilde Iversen

Sak 7

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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Gervad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cecilie Hvatum



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

2024 ble nok et år preget av urolige tider med krevende økonomiske økninger som berører mange. Da eksternt styreleder valgte å fratre midt i juli 2024, ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling og et nytt midlertidig styre ble danna.

Styret har hatt regelmessig styremøter. Styret har sørget for borettslagets økonomi og ordinær drift med oppfølging av ordinær vedlikeholdsplan, rens av takrenner der vi har fått beskjed om at dette var nødvendig, kontroll brannsikkerhet og el-sikkerhet, godkjenning eierskifter, div vaktmestertjenester, klipping av fellesareal, vedlikehold eiketrær, snømåking og fjerning av grus mm. Styret har også ivaretatt uforutsette hendelser i enkelte leiligheter som vannskader, og dialog med beboerne. I 2024 utarbeida styret retningslinjer for søknad og montering av varmpumper.

Alle fellesarealer, inngangsparti og boder i loft og kjeller har fått montert ny automatisk belysning.

I 2024 mottok styret et par meldinger om planlagt arbeid med bad/kjøkken og fikk innhentet en faglig vurdering om gjennomgående rør burde skiftes. Flere gjennomgående rør er gamle støpejernsrør fra byggeår og det er derfor viktig at andelseiere passer på å holde rørene åpne og fortsetter å gi beskjed hvis de vil gjøre arbeid med bad/kjøkken.

Rotteproblematikken og aktivitet ved åtestasjonene tok seg opp i høst, og følges fortsatt opp av Pelias.

Styret vil minne om at alle andelseiere hvert år får tilsendt årsregnskapet og alle har rett til å foreslå saker som skal behandles på generalforsamlingen, ref. frist i denne innkallingen for å melde saker.

Styret har søkt enkelte støtteordninger og fått innvilget støtte til vedlikehold av seks eiketrær.

Sjøveien borettslag er medlem av Huseierne (www.huseierne.no). De som har privat medlemskap kan bruke sine medlemsfordeler uavhengig av borettslagets medlemskap. Skulle det oppstå konflikt mellom styret og en andelseier som er medlem av Huseierne, vil Huseierne ivareta begge parter ved å henvise dem til hver sin uavhengige samarbeidsadvokat.

Borettslaget har gode erfaringer med digitale årsmøter, hvor flere har deltatt og avgitt sin stemme.

Kommunikasjonskanalen VIBBO brukes til å gi beboerne informasjon, og beboerne kan kontakte styret. De som har reservert seg mot digital kommunikasjon får utlevert informasjon på papir.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 568 421.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AL SJØVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 147 683	320 423
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-398 582	-1 040 695
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-181 437	-37 874 951
Tillegg for nye langsiktige lån			39 743 642
Korrigert innsk. øremerket bankkto tidligere		907	
Innsk. øremerk. bankkto		-150	-736
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-579 262	827 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		568 421	1 147 683

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	577 959	1 248 076
Kortsiktig gjeld	-9 538	-100 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	568 421	1 147 683



AL SJØVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 645 856	2 300 640	2 761 000	2 910 000
Andre inntekter	3	22 091	41 169	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 667 947	2 341 809	2 761 000	2 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 152	-10 152	-10 000	-12 700
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 838	-7 154	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-140 095	-133 045	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-47 286	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-893 968	-1 468 058	-511 000	-517 000
Forsikringer		-187 459	-133 065	-146 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-650 760	-596 524	-655 000	-753 000
Energi/fyring		-29 226	-22 744	-24 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 349	-215 260	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	10	-25 401	-72 131	-25 500	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 286 934	-2 736 534	-1 821 900	-1 976 200
DRIFTSRESULTAT		381 013	-394 726	939 100	933 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 700	5 829	0	0
Finanskostnader	12	-799 295	-651 798	-732 000	-790 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-779 595	-645 969	-732 000	-790 000
ÅRSRESULTAT		-398 582	-1 040 695	207 100	143 800
Overføringer:					
Udekket tap		-398 582	-1 040 695		



AL SJØVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 528 254, KUNDENR. 3174

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 684 865	3 684 865
Tomt		1 314 795	1 314 795
Miljøbankkonto, øremerket		6 970	7 770
SUM ANLEGGSMIDLER		5 006 630	5 007 430
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 413	115 272
Driftskonto OBOS-banken		122 023	630 958
Sparekonto OBOS-banken		444 523	501 846
SUM OMLØPSMIDLER		577 959	1 248 076
SUM EIENDELER		5 584 589	6 255 506
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	14	-8 478 730	-8 080 148
SUM EGENKAPITAL		-8 475 530	-8 076 948
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 847 706	14 029 143
Borettsinnskudd	16	196 056	196 056
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 819	6 862
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 050 581	14 232 061
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 195	78 908
Påløpte renter		4 343	21 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 538	100 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 584 589	6 255 506
Pantstillelse	18	14 396 056	14 396 056
Garantiansvar		0	0
Færder, 13.03.2025 Styret i AL Sjøveien Borettslag			
Sigrid Lund/S/ Indseth	Jeanette Hvatum/S/	Hege Buschmann /S/	
Hilde Sørstrand Iversen/S/	Cecilie Hvatum/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 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 645 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 645 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	6 862
Viderefakturert service på pumpestasjon	6 240
Erstatning for brøyteskade	8 989
SUM ANDRE INNETEKTER	22 091

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 152

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 2023/2024, og er på kr 72 000.

Styret har også fått dekket bevertning for kr 529, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg er det utbetalt kr 17 500 (kr 14 000 + mva) for merarbeid til styreleder.

Dette er bokført på konsulenthonorar, se note 7.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 838.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 420
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 366
Advokat Caspersen/Casper produkt Advokat og Veiledning AS	-17 500
SUM KONSULENTHONORAR	-47 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 249
Drift/vedlikehold VVS	-97 705
Drift/vedlikehold elektro	-382 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 214
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 018
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-893 968

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-650 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 760

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 960
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 351
Driftsmateriell	-844
Andre fremmede tjenester	-633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-529
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-3 100
Gaver	-987
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 401

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 827
SUM FINANSINNTEKTER	19 700

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-799 295
SUM FINANSKOSTNADER	-799 295

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	3 439 997
Tilgang brannvarslingsanlegg	244 868
SUM BYGNINGER	3 684 865

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.3/bnr.34

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-14 029 143
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	181 437

-13 847 706

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 847 706
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-196 056
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-196 056
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 819
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 819
-----------------------------------	---------------



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	196 056
Pantelån	13 847 706
TOTALT	14 043 762

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 684 865
Tomt	1 314 795
TOTALT	4 999 660



Resultatanalyse 2024 AI Sjøveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 645 856	2 761 000	115 144	4 %
Andre inntekter	22 091	0	-22 091	100 %
Sum driftsinntekter	2 667 947	2 761 000	93 053	3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-10 152	-10 000	152	-2 %
Styrehonorar	-72 000	-72 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 838	-6 000	838	-14 %
Forretningsførerhonorar	-140 095	-141 000	-905	1 %
Konsulenthonorar	-47 286	-5 000	42 286	-846 %
Kontingenter	-6 400	-6 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-893 968	-511 000	382 968	-75 %
Forsikringer	-187 459	-146 000	41 459	-28 %
Kommunale avgifter	-650 760	-655 000	-4 240	1 %
Energi/fyring	-29 226	-24 000	5 226	-22 %
TV-anlegg/bredbånd	-217 349	-220 000	-2 651	1 %
Andre driftskostnader	-25 401	-25 500	-99	0 %
Sum driftskostnader	-2 286 934	-1 821 900	465 034	-26 %
Driftsresultat	381 013	939 100	558 087	59 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 700	0	-19 700	100 %
Finanskostnader	-799 295	-732 000	67 295	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	-779 595	-732 000	47 595	-7 %
Årsresultat	-398 582	207 100	605 682	292 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL SJØVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 avviklet.

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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: UUYEO-4302J-A554K-8XLPJ-13VTD-LOJOK



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 15:41:34 UTC



Penneo Dokumentnr: UMYEO-4302J-A554K-8XLP-U-13VTD-LO0K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 23.04.25

Selskapsnummer: 3174 Selskapsnavn: AL SJØVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sigrid Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Linda Ellefsæter og Sissel Kranstad er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Andreas Gervad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Cecilie Hvatum
 Jeanette Hvatum
 Sigrid Lund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Hege Bushman Indseth

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Hege Bushman Indseth
 Hilde Iversen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Andreas Gervad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Cecilie Hvatum



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.