



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 663 498  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE  
Forretningsadresse: c/o ØM Fjeld Utvikling AS  
Dampsaga allé 4B  
2053 JESSHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		990 428	
<b>Sum inntekter</b>		<b>990 428</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	
Annen driftskostnad		682 941	1 304 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>701 197</b>	<b>1 304 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 304 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>12 451</b>
Annen finanskostnad			418 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>418 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-406 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 231	-1 710 492
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		211 620 000	
Sum varige driftsmidler		211 620 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		211 620 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 513	179 377 887
Sum fordringer		51 513	179 377 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 472	1 377 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 472	1 377 175
Sum omløpsmidler		741 985	180 755 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 000</b>	<b>145 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		289 231	
Udekket tap			1 711 591
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 711 591</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 231</b>	<b>-1 566 591</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		211 620 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			418 644
Leverandørgjeld		97 054	6 510 475
Skyldige offentlige avgifter		8 602	
Annen kortsiktig gjeld		202 097	175 392 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>307 754</b>	<b>182 321 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>211 927 754</b>	<b>182 321 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 580000

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 663 498  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE  
Forretningsadresse: c/o ØM Fjeld Utvikling AS  
Dampsaga allé 4B  
2053 JESSHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 921 663 498  
BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		990 428	
<b>Sum inntekter</b>		<b>990 428</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	
Annen driftskostnad		682 941	1 304 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>701 197</b>	<b>1 304 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 304 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>12 451</b>
Annen finanskostnad			418 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>418 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>-406 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 231	-1 710 492
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>



Organisasjonsnr: 921 663 498  
BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		211 620 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		211 620 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		51 513	179 377 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 472	1 377 175
Sum omløpsmidler		741 985	180 755 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		289 231	



Udekket tap		1 711 591
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>289 231</b>	<b>-1 711 591</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>434 231</b>	<b>-1 566 591</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	211 620 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		418 644
Leverandørgjeld	97 054	6 510 475
Skyldige offentlige avgifter	8 602	
Annen kortsiktig gjeld	202 097	175 392 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>307 754</b>	<b>182 321 653</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>211 927 754</b>	<b>182 321 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>



Organisasjonsnr: 921 663 498  
BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE

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 2022

7988 Borettslaget Strandvegen Hage





## Til andelseierne i Borettslaget Strandvegen Hage

**Velkommen til generalforsamling, mandag 27 juni 2022 kl. 18:00 på fellesarealer.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Strandvegen Hage det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Strandvegen Hage  
avholdes mandag 27 juni 2022 kl. 18:00 på fellesarealer.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lagring av kajakk

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 17.06.2022

Styret i Borettslaget Strandvegen Hage

Ingvild Lilleby      Tony Platek      Per Ove Væråmoen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingvild Lilleby	Strandvegen 137 A
Styremedlem	Tony Platek	Strandvegen 141 G
Styremedlem	Per Ove Væråmoen	Strandvegen 131 C
Varamedlem	Amund Pettersen	Strandvegen 135 B

### Valgkomiteen

Siri Merete Vikrem Strandvegen 135 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Strandvegen Hage

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Borettslaget Strandvegen Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921663498, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Strandvegen 131A- 141J

Gårds- og bruksnummer:

1 3839

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

Borettslaget Strandvegen Hage har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Innlandet.



## Styrets arbeid

Det første styret i borettslaget Strandvegen hage ble valgt på årsmøtet 3. juni 2021. Møtet ble avholdt fysisk i «amfiet» i borettslaget, med hjelp av borettslagets rådgiver fra OBOS, Ulf Arnesen. Ingvild Lilleby ble valgt til styreleder, mens Tony Platek og Per Ove Væråmoen ble valgt til styremedlemmer.

Styret har hatt ordinære styremøter slik:

- 4. august 2021 (konstituerende møte)
- 17. august 2021
- 20. september 2021
- 18. oktober 2021
- 23. januar 2022
- 13. mars 2022

De viktigste sakene som har vært behandlet i det første driftsåret kan deles i tre hovedkategorier:

1. Gjennomgang og tilpasning av vedtektene, etablering og vedtak av husordensregler, samt etablering av øvrige formelle rutiner som blant annet fakturabehandling og HMS-rutiner.
2. Gjennomgang av avtaler. Alle avtaler som utbygger ØM Fjeld inngikk med leverandører er gjennomgått og nye tilbud er hentet inn for å få de beste tjenestene til borettslaget innenfor de økonomiske rammene vi har til rådighet.
3. Innkomne forslag fra beboerne om blant annet måkeskremsel, lydmåling, parkering, søppeltømming.

Driften av borettslaget har i all hovedsak gått fint det første året. Første våren var vi plaget av måker som la reir på takene som de passet godt på. Styret iverksatte ingen systematiske tiltak mot måkene første året, men åpnet opp for at beboerne på eget initiativ kunne montere «måkepigger» på takene og takterrassene. Ved inngangen til våren 2022 er det innhentet tilbud på ulike løsninger for å hindre at måker etablerer reir på takene. Høsten 2021 ble det gjennomført service på gulvvarmesystemet, men da kulden satte inn på senhøsten, viste det seg at gulvvarmen ikke fungerte. Mange hus ble svært kalde. Dessverre tok det noe lang tid før alle fikk varmen tilbake, noe som skyldtes at Arve Hagen brukte litt tid på å finne feilen, og at kommunikasjonen ikke var sømløs mellom beboerne og styret og mellom styret og rørlegger. Dette tar vi med oss som en viktig erfaring. Det har også vært innkjøringsproblemer med søppelhåndteringen i borettslaget. I hovedsak har det skyldtes tre faktorer:

- I starten ble det kastet mye papp og flyttesøppel
- Dernest har det vært kastet for mye stor, brun papp i papirbeholderen
- Den siste faktoren har vært at sjaktene som står over de nedgravde containerne er utformet på en måte som gjør at det vanskelig å utnytte rommet under bakken. Søpla «tårner seg opp» i sjaktene.

Underveis i året har beboerne blitt mye flinkere til å kjøre bort stor søppel, og det virker nå som at rutinene fungerer og at det er plass nok til at alle kan kaste sitt husholdningsavfall. Gjennom vinteren 2021-22 har det vært uvanlig høye strømpriser, og det ligger an til at akontobeløpet for fjernvarme og varmtvann må økes kommende sesong. Av hyggelige happenings i borettslaget ble det arrangert julegrantenning første helgen i advent. Der ble det servert gløgg og pepperkaker, og jammen kom ikke også nissen på besøk!

Ingvild Lilleby



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **990 428**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **701 197**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **289 231** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **434 231** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60.000,- til ordinært vedlikehold.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 46 184,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Strandvegen Hage.

### **Lån**

Borettslaget Strandvegen Hage har ingen lån.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandvegen Hage

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Strandvegen Hage som består av balanse per 31 desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponibele midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsoppgaver.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og
- gir årsregnskapet et rettsendeende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31 desember 2021, og av de resultatene og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så hensende.

### Ledelsers ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsendeende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk 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 usikkerheter eller utslåttede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Askal, Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2302 Hamar  
T: 02316, org. no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsbering og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 20. juni 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

  
Vegard H. Løvlien  
Satskronset revisor



## BORETTSLAGET STRANDVEGEN HAGE ORG.NR. 921 663 498, KUNDENR. 7988

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-1 566 591</b>	<b>143 901</b>	<b>-1 566 591</b>	<b>434 231</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	289 231	-1 710 492	0	409 000
Tilført som følge av fusjon	1 711 591	0	0	0
Kostpris bygg og tomt	-211 620 000	0	0	0
Borettsinnskudd	211 620 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 000 822</b>	<b>-1 710 492</b>	<b>0</b>	<b>409 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>				
	<b>434 231</b>	<b>-1 566 591</b>	<b>-1 566 591</b>	<b>843 231</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	741 985	180 755 062		
Kortsiktig gjeld	-307 754	-182 321 653		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>434 231</b>	<b>-1 566 591</b>		

**ORG.NR. 921 663 498, KUNDENR. 7988****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	990 428	0	0	2 036 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>990 428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 036 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 256	0	0	-7 000
Styrehonorar	4	-16 000	0	0	-50 000
Revisjonshonorar	5	-1 906	-8 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 500	0	0	-72 000
Konsulenthonorar	6	-9 595	0	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-128 180	-1 280 288	0	-60 000
Forsikringer		-118 490	0	0	-122 000
Kommunale avgifter	8	-143 218	-14 982	0	-676 000
Energi/fyring		-71 611	0	0	-456 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 914	0	0	-100 000
Andre driftskostnader	9	-60 526	-1 029	0	-72 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-701 197</b>	<b>-1 304 299</b>	<b>0</b>	<b>-1 627 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 304 299</b>	<b>0</b>	<b>409 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	12 451	0	0
Finanskostnader		0	-418 644	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>-406 193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>289 231</b>	<b>-1 710 492</b>	<b>0</b>	<b>409 000</b>
Overføringer:					
Overført udekket tap		0	-1 710 492		
Til opptjent egenkapital		289 231	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	178 019 679	0
Tomt		33 600 321	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		0	179 365 987
Forskuddsbetalte kostnader		51 513	0
Andre kortsiktige fordringer		0	11 900
Driftskonto OBOS-banken		684 126	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 346	0
Innestående i andre banker		0	1 377 175
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>741 985</b>	<b>180 755 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 5000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital	11	289 231	0
Udekket tap		0	-1 711 591
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>434 231</b>	<b>-1 566 591</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	12	211 620 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>211 620 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 698	0
Leverandørgjeld		97 054	6 510 475
Skyldige offentlige avgifter	13	8 602	0
Påløpte renter		0	418 644
Avregning	14	58 198	0
Annen kortsiktig gjeld	15	134 202	175 392 534
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>307 754</b>	<b>182 321 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>212 361 985</b>	<b>180 755 062</b>
Pantstillelse	16	211 620 000	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.06.2022

Styret i Borettslaget Strandvegen Hage

Ingvild Lilleby/s/

Tony Platek/s/

Per Ove Væråmoen/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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	853 906
TV/bredbånd	116 023
Garasje	20 499
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>990 428</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 256</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 16 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 906.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 595
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 595</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-32 500
Drift/vedlikehold elektro	-18 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 822
Kostnader dugnader	-4 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-128 180</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 626
Tilknytningsavgift vann og avløp	-23 558
Renovasjonsavgift	-102 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-143 218</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-8 049
Snørydding	-21 813
Gressklipping	-20 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-5 249
Bank- og kortgebyr	-2 193
Velferdskostnader	-2 472
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 526</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

	178 019
Kostpris/bokført verdi 2021	679
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>178 019</b>
	<b>679</b>

Tomten er anskaffet i 2021.  
Gnr.1/bnr.3839

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

**NOTE: 11****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Udekket tap 01.01	-1 711 591
Tilført som følge av fusjon	1 711 591
Årets resultat	289 231
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>289 231</b>

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-211 620 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-211 620 000</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 346
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 602</b>

**NOTE: 14****AVREGNING****INNETEKTER**

A konto fjernvarme	-310 511
A konto vann og avløp	-271 696
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-582 207</b>

**KOSTNADER**

Techem	23 000
Fjernvarme	395 616
Vann og avløp	105 393
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>524 009</b>

**SUM AVREGNING****-58 198**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke kostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-134 202
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-134 202</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	211 620
Borettsinnskudd	000
<b>TOTALT</b>	<b>211 620 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

	178 019
Bygninger	679
Tomt	33 600 321
<b>TOTALT</b>	<b>211 620 000</b>

Borettslaget Strandvegen Hage ble etablert i 2018. Det har blitt overført eiendeler og gjeld fra Strandvegen Hage AS til borettslaget ved bruk av borettslagsmodellen. Strandvegen Hage AS er oppløst etter denne overføringen. Verdien på sum eiendom ble ved overføringen til borettslaget satt til markedsverdi – lik summen av det andelseierne kjøpte sine andeler for. Sum anleggsmidler blir da lik sum borettsinnskudd. På samme tidspunkt gjøres byggelånet opp og negativ opptjent egenkapital i borettslaget blir nullet. Dette gjør at Opptjent EK UB 2021 i borettslaget kun består av årets resultat

#### **4 A) Inntømte forslag**

Ole-Christian Emaus har meldt inn en sak til generalforsamlingen. Saken handler bruk av fellesarealer generelt og om oppbevaring av kajaker i garasjen spesielt.

##### **Bakgrunn**

Det er noen beboere i borettslaget som har kajakk. Det er vedtatt i husordensreglene for borettslaget at det ikke er lov å lagre ting, for eksempel kajaker, på yttervegg av de husene som vender ut mot fellesarealene. For å ivareta de som har kajakk, besluttet styret i et styremøte i september 2021 å montere opp kajakkfester på den innerste vegg i garasjen. Kajakfestene, 4 stk, ble montert opp i forbindelse med vårdugnaden i år. Reglene for bruk er inntil videre «førstemann til mølla».

##### **Drøfting**

Ole-Christian Emaus har stilt spørsmål om saken ble behandlet i styret, samt kommet med innspill om at dagens løsning ikke gir samme mulighet for alle beboerne. Han har derfor bedt om at saken tas opp i generalforsamlingen.

Kommunikasjon i saken har foregått mellom Ole-Christian Emaus og Ingvild Lilleby på Vibbo, og det vesentlige i saken er her trukket ut:

Innspill fra Emaus til Lilleby i Vibbo:

«Da det er montert opp fester for oppbevaring av kajaker på den ene vegg i garasjen så vil det være fint å få en avklaring på bruk av fellesareal. anbefaler at fellesareal blir tilrettelagt slik at det er lik mulighet for alle å bruke de, les da må det være plass til at alle får lik mulighet. Dette (dagens løsning med 4 oppheng) er en løsning som vil medføre skjevdeling og er lite heldig. Jeg ber om at dette avklares på en generalforsamling.»

Svar til Emaus fra styret (ved Lilleby) i Vibbo:

«I fjor vedtok vi husordensregler hvor det blant annet står at det ikke er lov å lagre ting, feks kajaker, på yttervegg av de husene som vender ut mot fellesarealene. For å ivareta de som har kajakk (3 som vi er kjent med), har vi nå gitt de en mulighet til lagring i garasjen. Det er svært begrenset mulighet for oppbevaring i borettslaget, men vi tenker at vi må gjøre det beste ut av det vi har. Det finnes ikke plass til å gi alle 29 boliger mulighet for å lagre kajakk, men jeg synes ikke det skal hindre oss i å tilrettelegge for de som har.»

##### **Konklusjon**

Styret foreslår to mulige løsninger:

- a) Det er ikke mulig å oppbevare kajakk i borettslaget. Det vil si at vi tar ned de fire festene vi har i dag.
- b) Vi lager plass til så mange kajaker som mulig på eksisterende vegger i fellesarealene. Det vil imidlertid fortsatt ikke være mulig å tilby en kajakkrok til hvert hus.

Generalforsamlingen stemmer over de to forslagene.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7827688. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.