



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 21.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 088 676	1 595 352
Sum inntekter		2 088 676	1 595 352
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 214 464	1 267 896
Sum kostnader		1 271 514	1 324 946
Driftsresultat		817 162	270 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 308	2 294
Sum finansinntekter		8 308	2 294
Annen finanskostnad		50 945	23 275
Sum finanskostnader		50 945	23 275
Netto finans		-42 637	-20 981
Resultat før skattekostnad		774 525	249 425
Årsresultat		774 525	249 425
Totalresultat		774 525	249 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		774 525	249 425
Sum overføringer og disponeringer		774 525	249 425



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 660 853	49 660 853
Sum varige driftsmidler		49 660 853	49 660 853
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		49 697 786	49 686 711
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 686	71 601
Andre fordringer		95 630	70 580
Sum fordringer		147 316	142 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 861	757 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 861	757 210
Sum omløpsmidler		1 016 177	899 391
SUM EIENDELER		50 713 963	50 586 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 671 872	11 897 347
Sum opptjent egenkapital		12 671 872	11 897 347
Sum egenkapital		12 674 272	11 899 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 305 472	1 823 714
Øvrig langsiktig gjeld		36 431 372	36 421 080
Sum annen langsiktig gjeld		37 736 844	38 244 794
Sum langsiktig gjeld		37 736 844	38 244 794
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 950	119 771
Leverandørgjeld		188 225	321 377
Annen kortsiktig gjeld		673	413
Sum kortsiktig gjeld		302 848	441 561
Sum gjeld		38 039 692	38 686 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 713 963	50 586 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370956

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 591 385
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 088 676	1 595 352
Sum inntekter		2 088 676	1 595 352
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 214 464	1 267 896
Sum kostnader		1 271 514	1 324 946
Driftsresultat		817 162	270 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 308	2 294
Sum finansinntekter		8 308	2 294
Annen finanskostnad		50 945	23 275
Sum finanskostnader		50 945	23 275
Netto finans		-42 637	-20 981
Resultat før skattekostnad		774 525	249 425
Årsresultat		774 525	249 425
Totalresultat		774 525	249 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		774 525	249 425
Sum overføringer og disponeringer		774 525	249 425



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		49 660 853	49 660 853
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		49 697 786	49 686 711
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		51 686	71 601
Sum fordringer		95 630	70 580
Sum fordringer		147 316	142 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 861	757 210
Sum omløpsmidler		868 861	757 210
Sum omløpsmidler		1 016 177	899 391
SUM EIENDELER		50 713 963	50 586 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 671 872	11 897 347
Sum opptjent egenkapital	12 671 872	11 897 347
Sum egenkapital	12 674 272	11 899 747
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 305 472	1 823 714
Øvrig langsiktig gjeld	36 431 372	36 421 080
Sum annen langsiktig gjeld	37 736 844	38 244 794
Sum langsiktig gjeld	37 736 844	38 244 794
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	113 950	119 771
Leverandørgjeld	188 225	321 377
Annen kortsiktig gjeld	673	413
Sum kortsiktig gjeld	302 848	441 561
Sum gjeld	38 039 692	38 686 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 713 963	50 586 102



Organisasjonsnr: 985 591 385
BORETTSLAGET SUNDETOPPEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3442
Brl Sundetoppen



Velkommen til årsmøte i Brl Sundetoppen

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:

8. april 2024 kl. 18:00, Speiderhuset, Revheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Sundetoppen



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa foreslått. Protokollvitner blir valgt i generalforsamling



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. 3442 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Goa

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Tveit.
- Marit Elisabeth Brevik
- Svein Ensjø

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Aina Goa

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karin Conradi



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Goa	Ryttersvingene 144
Styremedlem	Karin Conradi	Ryttersvingene 154
Styremedlem	Halldor Hegerland	Ryttersvingene 150
Varamedlem	Marit Elisabeth Brevik	Ryttersvingene 142
Varamedlem	Svein Endsjø	Ryttersvingene 146
Varamedlem	Lars Tveit	Ryttersvingene 140

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Aina Goa Ryttersvingene 144

Varadelegert
Marit Eide Ryttersvingene 158

Valgkomiteen

Ina Meredith Andersen Ryttersvingene 156
Marit Eide Ryttersvingene 158

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på sundetoppen@styrerrommet.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 Brl Sundetoppen

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Brl Sundetoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985591385, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

40 1370 1371 1387

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.

Brl Sundetoppen 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

Der er gjennomført 5 protokollførte styremøter i 2023, samt diverse uformelle samtaler pr. mail / sms.

Styret har arbeidet med følgende saker.

- Skifte av lys i garasjeanlegget, dette ble gjennomført våren 2023.
- Bytte av brannvarslere i samtlige leiligheter.
- Nye matter i trappegang
- Sola Fug har avsluttet fugearbeid
- Beskjæring av trær
- Endring av vaktmestertjeneste, ny avtale inngått med Stavanger Vaktmestertjeneste
- Stadige problemer med garasjeport, ny motor installert igjen. Nå håper vi at ikke flere uhell skjer.
- Lekkasje meldt inn til Trygg forsikring med lekkasje rundt vinduer hos Andersen (201) og Døskeland (202). Vi har engasjert OBOS prosjekt som har fått utbedret skaden hos Andersen, men vi har stadig problemer hos Døskeland. Det jobbes fortsatt med utbedring der.

Fremtidige saker:

Vi har en plan på at alle lister rundt vinduer på nedsiden av blokken skal skrapes / byttes, samt males i løpet av 2024.

Vi må også få tatt en sjekk på taket, da det er oppdaget at noen kantlister som mangler samt at noen er i dårlig forfatning.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer brukt på drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyrer på lån i Husbanken.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på ca 4,8%

Energikostnader

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 Brl Sundetoppen.

Lån

Brl Sundetoppen har lån i Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sundetoppen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sundetoppen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 342 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf



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 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>.

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET SUNDETOPPEN ORG.NR. 985 591 385, KUNDENR. 3442

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	457 830	422 431	457 830	713 330
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	774 525	249 425	526 490	340 950
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-189 710	-213 898	-203 000	-179 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-328 532	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	255 500	35 399	323 490	161 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	713 329	457 830	781 320	875 280

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 016 177	899 391
Kortsiktig gjeld	-302 848	-441 561
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	713 329	457 830





BORETTSLAGET SUNDETOPPEN ORG.NR. 985 591 385, KUNDENR. 3442

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		240 655	237 173	242 242	229 608
Innkrevde felleskostnader	2	1 381 152	1 200 240	1 380 758	1 449 392
Andre inntekter	3	138 337	157 939	132 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 760 144	1 595 352	1 755 000	1 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-5 751	-8 000
Forretningsførerhonorar		-72 510	-69 725	-73 211	-76 900
Konsulenthonorar	7	-33 717	-11 979	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-406 717	-501 172	-276 000	-331 000
Forsikringer		-79 422	-72 394	-79 700	-87 400
Kommunale avgifter	9	-277 286	-265 906	-288 500	-290 800
Energi/fyring		-119 233	-127 047	-144 500	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 310	-57 309	-57 310	-60 100
Andre driftskostnader	10	-155 968	-150 439	-196 688	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 271 514	-1 324 946	-1 198 510	-1 284 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		488 630	270 406	556 490	394 950
Innbetalt andel fellesgjeld		328 532	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		817 162	270 406	556 490	394 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 308	2 294	0	0
Finanskostnader	12	-50 945	-23 275	-30 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 637	-20 981	-30 000	-54 000
ÅRSRESULTAT		774 525	249 425	526 490	340 950
Overføringer:					
Til annen egenkapital		774 525	249 425		





BORETTSLAGET SUNDETOPPEN
ORG.NR. 985 591 385, KUNDENR. 3442

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 765 231	45 765 231
Tomt		3 895 622	3 895 622
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		49 697 786	49 686 711
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		51 686	71 601
Forskuddsbetalte kostnader		12 293	11 235
Andre kortsiktige fordringer		0	10 800
Energiavregning	18	83 337	48 545
Driftskonto OBOS-banken		657 214	551 134
Sparekonto OBOS-banken		211 647	206 076
SUM OMLØPSMIDLER		1 016 177	899 391
SUM EIENDELER		50 713 963	50 586 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	12 671 872	11 897 347
SUM EGENKAPITAL		12 674 272	11 899 747
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 305 472	1 823 714
Borettsinnskudd	16	36 395 350	36 395 350
Avsetning bomiljøtiltak	17	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 736 844	38 244 794
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 225	321 377
Påløpte renter		26 280	14 068
Påløpte avdrag		87 670	105 703
Annen kortsiktig gjeld	19	673	413
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 848	441 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 713 963	50 586 102





Pantstillelse	20	63 830 000	63 830 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 20.02.2024
Styret i Borettslaget Sundetoppen

Aina Goa

Halldor Hegerland

Karin Conradi





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.

SKATTETREKSKONTO

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 369 152
El-bil lading	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	240 915
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-260
Overført til kapitalkostnader	-240 655





SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 381 152
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leieinntekt parkering	38 005
Leieinntekt teknisk rom	100 332
SUM ANDRE INNTEKTER	138 337

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-26 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 767
SUM KONSULENTHONORAR	-33 717

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 902
Drift/vedlikehold VVS	-15 224
Drift/vedlikehold elektro	-138 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 053
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 291
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 070
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 059
Vann- og avløpsavgift	-38 276





Avløpsavgift	-57 116
Renovasjonsavgift	-108 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 286

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-74 875
Renhold ved firmaer	-31 490
Snørydding	-18 228
Andre fremmede tjenester	-21 558
Trykksaker	-309
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-3 588
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-558
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 968

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 354
SUM FINANSINTEKTER	8 308

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 945
SUM FINANSKOSTNADER	-50 945

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	45 765 231
SUM BYGNINGER	45 765 231

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.40/bnr.1370 M. flere

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 790 014
Egenkapital fra IN tidligere	18 292 076
Egenkapital fra IN 2023	328 532
Reduksjon EK fra IN	-13 738 750
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 671 872

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005	-23 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 484 210
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	189 710
Nedbetalt tidligere, IN	18 292 076
Nedbetalt i år, IN	328 532

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN **-1 305 472**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005 -36 395 350

SUM BORETTSINNSKUDD **-36 395 350**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -36 022

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-36 022**

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -14 500

SUM INNTEKTER **-14 500**

KOSTNADER

Fjernvarme 45 077

SUM KOSTNADER **45 077**

Uoppgjorte avregninger 52 760

SUM ENERGIAVREGNING **83 337**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader 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.





Ettersom 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: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-673
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-673

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 395 350
Pantelån	1 305 472
Påløpte avdrag	87 670
Beregnete IN-forpliktelser	4 881 858
TOTALT	42 670 350

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

Bygninger	45 765 231
Tomt	3 895 622
TOTALT	49 660 853





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614378. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 3442 Selskapsnavn: Brl Sundetoppen

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: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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