



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 975 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 756	1 362 296
Sum inntekter		1 413 756	1 362 296
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 336 142	2 016 086
Sum kostnader		1 427 422	2 107 366
Driftsresultat		-13 666	-745 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 154	314
Sum finansinntekter		3 154	314
Annen finanskostnad		246 445	157 256
Sum finanskostnader		246 445	157 256
Netto finans		-243 291	-156 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-256 957	-902 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		-256 957	-902 012
Årsresultat		-256 957	-902 012
Totalresultat		-256 957	-902 012
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 957	-902 012
Sum overføringer og disponeringer		-256 957	-902 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 678 938	3 678 938
Sum varige driftsmidler		3 678 938	3 678 938
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		22 626	
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0
Sum anleggsmidler		3 701 564	3 678 938
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 578	41 582
Sum fordringer		45 578	41 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 759	945 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 759	945 536
Sum omløpsmidler		537 337	987 118
SUM EIENDELER		4 238 901	4 666 056

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 696 665	6 439 708
Sum opptjent egenkapital		-6 696 665	-6 439 708
Sum egenkapital		-6 694 565	-6 437 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 808 902	10 035 250
Øvrig langsiktig gjeld		1 066 814	1 044 300
Sum annen langsiktig gjeld		10 875 716	11 079 550
Sum langsiktig gjeld		10 875 716	11 079 550
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 063	22 383
Leverandørgjeld		55 687	
Annen kortsiktig gjeld			1 731
Sum kortsiktig gjeld		57 750	24 114
Sum gjeld		10 933 466	11 103 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 238 901	4 666 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359088

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 975 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 413 756	1 362 296
Sum inntekter		1 413 756	1 362 296
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 336 142	2 016 086
Sum kostnader		1 427 422	2 107 366
Driftsresultat		-13 666	-745 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 154	314
Sum finansinntekter		3 154	314
Annen finanskostnad		246 445	157 256
Sum finanskostnader		246 445	157 256
Netto finans		-243 291	-156 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-256 957	-902 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		-256 957	-902 012
Årsresultat		-256 957	-902 012
Totalresultat		-256 957	-902 012
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 957	-902 012
Sum overføringer og disponeringer		-256 957	-902 012



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 678 938	3 678 938
Sum varige driftsmidler		3 678 938	3 678 938

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		22 626	
Sum finansielle anleggsmidler		22 626	0

Sum anleggsmidler		3 701 564	3 678 938
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		45 578	41 582
Sum fordringer		45 578	41 582

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		491 759	945 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		491 759	945 536

Sum omløpsmidler		537 337	987 118
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 238 901	4 666 056
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 696 665	6 439 708
Sum opptjent egenkapital	-6 696 665	-6 439 708
Sum egenkapital	-6 694 565	-6 437 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 808 902	10 035 250
Øvrig langsiktig gjeld	1 066 814	1 044 300
Sum annen langsiktig gjeld	10 875 716	11 079 550
Sum langsiktig gjeld	10 875 716	11 079 550
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 063	22 383
Leverandørgjeld	55 687	
Annen kortsiktig gjeld		1 731
Sum kortsiktig gjeld	57 750	24 114
Sum gjeld	10 933 466	11 103 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 238 901	4 666 056



Organisasjonsnr: 947 975 994
STRANDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Stranda Borettslag

20. mars 2023

Selskapsnummer: 3183





Velkommen til årsmøte i Stranda Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2023 kl. 17:30, Grendehuset i Torød barnehage.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Garasjer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stranda Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 3183 Årsrapport årsregnskap.pdf
2. 3183_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 4

Garasjer

Forslag fremmet av:

Gunn Høgberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi som har fått så fine garasjer må da klare å bruke garasjene til det det skal brukes til. Biler inn og ikke opplagsplass over år. Skjønner de som pusser opp, men dette er en periode. Få inn en bil så har vi plass til evt gjester

Forslag til vedtak

Få inn en bil i garasjen

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. valgkomiteen instilling.pdf



Sak 6

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christin Hamer	Strandåsveien 1 A
Styremedlem	Lasse Monsrud	Strandåsveien 3 A
Styremedlem	Nina Ulfsten	Svensrødveien 1 A
Varamedlem	Cathinka Mathisen Oakhill	Strandåsveien 1 C
Varamedlem	Vivian Brevik Randem	Strandåsveien 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christin Hamer Strandåsveien 1 A

Varadelegert

Lasse Monsrud Strandåsveien 3 A

Valgkomiteen

Cathinka Mathisen Oakhill Strandåsveien 1 C
Vivian Brevik Randem Strandåsveien 1 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stranda Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Stranda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947975994, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

60 112 90

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.

Stranda Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av utvendig trapper.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak div renteoppganger i 2022.

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.



Styrets arbeid i 2022

Det har vært 7 styremøter i 2022

Det har også vært en del telefonkontakt i forhold til arbeider som er utført

Pågående sak med klager fra naboer

Det ble foretatt digital generalforsamling

Forsikrings sak med lekkasje inn i en leilighet

Det er installert strøm i alle garasjer til elbillading. Hver enkelt har installert lader selv etter behov. Plugin er leverandør av ladere og strøm.

Vedlikeholdsrunden er utført

Kummer og rør fra vannlås er spylt.

Råte og vedlikehold er utført

Nye trapper og trammer er utført

To nye varmtvannstanker er byttet ut.

Det er avholdt vår og høstdugnad

Fremtidige prosjekter:

Fjerne gamle røtter fra trær og hekker som har dødd, evt planting av nytt



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Færder kommune har vedtatt å øke de kommunale avgiftene med 30 %

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stranda Borettslag.

Lån

Stranda Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



STRANDA BORETTSLAG ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	963 003	493 169	963 003	479 587
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-256 957	-902 012	100 644	139 044
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	10 100 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-226 348	-8 728 154	-275 000	-185 000
Innsk. øremerk. bankkto	-112	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-483 417	469 834	-174 356	-45 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	479 587	963 004	788 647	433 631

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	537 337	987 118
Kortsiktig gjeld	-57 750	-24 114
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	479 587	963 004



STRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 756	1 362 296	1 414 000	1 539 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 413 756	1 362 296	1 414 000	1 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 176	-4 749	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-98 050	-95 655	-98 500	-103 000
Konsulenthonorar	6	-875	-11 985	0	-3 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-571 564	-1 292 283	-337 000	-90 000
Forsikringer		-96 611	-88 015	-92 000	-106 000
Festeavgift		-20 476	-20 476	-20 476	-20 476
Kommunale avgifter	8	-297 109	-279 136	-290 000	-340 000
Energi/fyring		-19 785	-22 233	-26 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 108	-162 547	-164 000	-176 000
Andre driftskostnader	9	-52 188	-34 808	-37 900	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 427 422	-2 107 366	-1 166 356	-1 003 956
DRIFTSRESULTAT		-13 666	-745 070	247 644	535 044
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 154	314	0	0
Finanskostnader	11	-246 445	-157 256	-147 000	-396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 291	-156 942	-147 000	-396 000
ÅRSRESULTAT		-256 957	-902 012	100 644	139 044
Overføringer:					
Udekket tap		-256 957	0		



STRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 975 994, KUNDENR. 3183

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 678 939	3 678 939
Miljøbankkonto, øremerket		22 626	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 701 564	3 678 939
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 578	41 582
Driftskonto OBOS-banken		131 670	937 822
Sparekonto OBOS-banken		360 089	7 714
SUM OMLØPSMIDLER		537 337	987 118
SUM EIENDELER		4 238 901	4 666 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	13	-6 696 665	-6 439 708
SUM EGENKAPITAL		-6 694 565	-6 437 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 808 902	10 035 250
Borettsinnskudd	15	1 044 300	1 044 300
Avsetning bomiljøtiltak	16	22 514	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 875 716	11 079 550

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	55 687	0
Påløpte renter	2 063	879
Påløpte avdrag	0	21 504
Annen kortsiktig gjeld	0	1 731
SUM KORTSIKTIG GJELD	57 750	24 114

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **4 238 901** **4 666 056**

Pantstillelse	17	13 044 300	13 044 300
Garantiansvar		0	0

Færder, 09.02.2023
Styret i Stranda Borettslag

Christin Hamer/s/

Lasse Monsrud/s/ Nina Ulfsten/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 249 956
Kabel-tv og bredbånd	163 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 413 756

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 176.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-875
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-420 564
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-53 393
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-76 381
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 130
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 946
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 150
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-571 564
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-297 109
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-297 109
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 219
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 569
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-1 299
-----------------	--------

Snørydding	-10 325
------------	---------

Sms, adm. Gebyr Obos	-350
----------------------	------

Andre kontorkostnader	0
-----------------------	---

Bank- og kortgebyr	-2 426
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 188
----------------------------------	----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	667
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 487
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	3 154
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-246 445
---------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-246 445
----------------------------	-----------------

NOTE: 12

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990 3 678 939

SUM BYGNINGER 3 678 939

Gnr.60/bnr.90 m. flere

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 100 000
Nedbetalt tidligere	91 256
Nedbetalt i år	226 348
	-9 782 396

Sparebank 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1985	-26 506
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-26 506

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 808 902

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -1 044 300

SUM BORETTSINNSKUDD -1 044 300

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -22 514

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -22 514

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 044 300
Pantelån	9 808 902
TOTALT	10 853 202

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

Bygninger	3 678 939
TOTALT	3 678 939



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587804. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Nye garasjer	Rehabilitering med riving av gamle og bygging av nye garasjer i 3 bygg og 21 garasjerom, overbygg for avfallscontainere og asfaltering
2016 - 2016	Rehabilitering av tak	Rehabilitering av tak med etterisolering, gesims og takteking.
2013 - 2013	Soppsanering	



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stranda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stranda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Penneo Dokumentnøkkel: JL5EM-0B20S-6Z5YH-YEBE1-C7IGS-UJZ6



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JL5EM-0B2OS-6ZSYH-YEBE1-C7IGS-UJCZ6



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-21 10:26:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JLS5EM-0B2JOS-6Z5YH-YEBE1-C7IGS-UJCZ6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

21 av 24

3183_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



Hei.

Her kommer resultatene fra valgkomiteen i Stranda borettslag.
Vi mangler en kandidat til Vara-verv men styret sa at det tar vi opp på selve
Generalforsamlingen.

Jeg, Vivian Brevik Randem, Strandåsveien 1B, tar gjenvalg som Vara og stiller da også som
representant i valgkomiteen da det er rutinen laget har bestemt.
Cathinka Mathisen Oakhill ønsker ikke gjenvalg til de to samme vervene som nevnt
over.

Lasse Monsrud, Strandåsveien 3A stiller til gjenvalg som styremedlem og varadelegert til
OBOS generalforsamling.

Christin Hamer, Strandåsveien 1A, stiller til gjenvalg som leder og delegert til
generalforsamling i OBOS .

Lita Lundquist, Svendsrødvn 1B, stiller til valg som styremedlem for Nina Ulfsten som skal
flytte.

Mvh Valgkomiteen ved Vivian Brevik Randem



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

Selskapsnummer: 3183 **Selskapsnavn:** Stranda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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