



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 382 615
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 421 709	2 161 562
Sum inntekter		2 421 709	2 161 562
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	47 886
Annen driftskostnad		667 465	601 932
Sum kostnader		769 014	649 818
Driftsresultat		1 652 695	1 511 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 610	1 547
Sum finansinntekter		8 610	1 547
Annen finanskostnad		579 843	232 688
Sum finanskostnader		579 843	232 688
Netto finans		-571 233	-231 141
Resultat før skattekostnad		1 081 462	1 280 603
Årsresultat		1 081 462	1 280 603
Totalresultat		1 081 462	1 280 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 081 462	1 280 603
Sum overføringer og disponeringer		1 081 462	1 280 603



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		34 950 000	34 950 000
Sum varige driftsmidler		34 950 000	34 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 950 000	34 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 169	101 079
Sum fordringer		119 169	101 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 977	1 190 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 977	1 190 044
Sum omløpsmidler		1 550 146	1 291 123
SUM EIENDELER		36 500 146	36 241 123

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 201 505	9 120 043
Sum opptjent egenkapital		10 201 505	9 120 043
Sum egenkapital		10 291 505	9 210 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 322 757	19 219 149
Øvrig langsiktig gjeld		7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 796 757	26 693 149
Sum langsiktig gjeld		25 796 757	26 693 149
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386 372	329 599
Leverandørgjeld		9 656	7 025
Skyldige offentlige avgifter		15 856	1 238
Annen kortsiktig gjeld			70
Sum kortsiktig gjeld		411 884	337 932
Sum gjeld		26 208 641	27 031 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 500 146	36 241 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395924

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 382 615
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SÆDALSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 991 382 615
SÆDALSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 421 709	2 161 562
Sum inntekter		2 421 709	2 161 562
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	47 886
Annen driftskostnad		667 465	601 932
Sum kostnader		769 014	649 818
Driftsresultat		1 652 695	1 511 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 610	1 547
Sum finansinntekter		8 610	1 547
Annen finanskostnad		579 843	232 688
Sum finanskostnader		579 843	232 688
Netto finans		-571 233	-231 141
Resultat før skattekostnad		1 081 462	1 280 603
Årsresultat		1 081 462	1 280 603
Totalresultat		1 081 462	1 280 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 081 462	1 280 603
Sum overføringer og disponeringer		1 081 462	1 280 603



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		34 950 000	34 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 950 000	34 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 169	101 079
Sum fordringer		119 169	101 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 977	1 190 044
Sum omløpsmidler		1 550 146	1 291 123
SUM EIENDELER		36 500 146	36 241 123
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 201 505	9 120 043



Sum opptjent egenkapital	10 201 505	9 120 043
Sum egenkapital	10 291 505	9 210 043
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 322 757	19 219 149
Øvrig langsiktig gjeld	7 474 000	7 474 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 796 757	26 693 149
Sum langsiktig gjeld	25 796 757	26 693 149
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	386 372	329 599
Leverandørgjeld	9 656	7 025
Skyldige offentlige avgifter	15 856	1 238
Annen kortsiktig gjeld		70
Sum kortsiktig gjeld	411 884	337 932
Sum gjeld	26 208 641	27 031 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 500 146	36 241 123



Organisasjonsnr: 991 382 615
SØDALSTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6219

Sædalstunet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Sædalstunet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 12:00 og lukker 21. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6219>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sædalstunet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Erling Markeng og Darioush Alipour er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6219 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for to år.

Styremedlem velges for to år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Markeng

Erling Markeng tar gjenvalg for 2 nye år.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Markeng	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Durioush Alipour	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Ronald Dahle	Øvre Sædalsvegen 199
Styremedlem	Elisabeth Øysæd Langeby	Øvre Sædalsvegen 199

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 Sædalstunet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Sædalstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991382615, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

7 279

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.

Sædalstunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 4 styremøter i perioden.

Av vedlikehold har fasaden mot sør på 199. Det har blitt klargjort for grusing av gangveier til lekeplassen og til garasjen, med fjerning av mose og satt opp kantsteiner.

Det har blitt støpt en liten støttemur mot parkeringsplassen.

Vi har hatt noen problemer med våre naboer på garasjetaket som gjaldt fjerning av snø.

Problemet var at de deponerte snøen fra sine tak ned på våre boder og blomsterbed.

De har fått beskjed om at dette ikke er tillatt.

Fremtidige planer:

- Maling av fasaden mot sør på 201 og heishus. Dette vil skje i kommende periode.
- Grusing av den delen som er klargjort. Dette vil bli gjort ferdig i kommende periode som dugnad.
- Klargjøring for grusing av gangveiene og foran bodene. Dette vil skje i kommende periode som dugnad.
- Gjerde med port mot veien fra garasjen.
- Vedlikehold / maling av inngangspartiene.
- Reparasjon og maling av rekkverkene på inngangspartiene.



Sædalstunet Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 366 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Budsjettet til kr 204 800.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sædalstunet Borettslag.

Lån

Sædalstunet Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har flytende rente på 4,47% p.t

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til 56 700.

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 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sædalstunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sædalstunet Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 081 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring 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 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 26. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SÆDALSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

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.		953 192	712 788	953 192	1 138 262
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 081 462	1 280 603	915 400	864 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-896 392	-1 040 199	-1 014 000	-877 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		185 070	240 404	-98 600	-12 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 262	953 191	854 592	1 125 462
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 550 146	1 291 123		
Kortsiktig gjeld		-411 884	-337 932		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 262	953 191		



SÆDALSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 385 495	2 129 387	2 248 000	2 585 000
Andre inntekter	3	36 214	32 175	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 421 709	2 161 562	2 273 000	2 610 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 549	-13 886	-9 800	-12 000
Styrehonorar	5	-50 000	-34 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 855	-5 578	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 875	-50 845	-53 500	-56 700
Konsulenthonorar	7	-12 206	-5 940	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-111 623	-78 095	-365 000	-366 000
Forsikringer		-77 610	-74 678	-80 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-190 242	-180 551	-190 000	-204 800
Energi/fyring		-55 771	-54 060	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 664	-107 753	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-50 618	-44 433	-53 300	-67 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-769 014	-649 818	-1 032 600	-1 050 800
DRIFTSRESULTAT		1 652 695	1 511 744	1 240 400	1 559 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 610	1 547	0	0
Finanskostnader	12	-579 843	-232 688	-325 000	-695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-571 233	-231 141	-325 000	-695 000
ÅRSRESULTAT		1 081 462	1 280 603	915 400	864 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 081 462	1 280 603		



SÆDALSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 991 382 615, KUNDENR. 6219

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 950 000	34 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		34 950 000	34 950 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 125	53 896
Andre kortsiktige fordringer	14	65 044	47 183
Driftskonto OBOS-banken		817 547	1 189 368
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 357	676
Sparekonto OBOS-banken		603 073	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 550 146	1 291 123
SUM EIENDELER		36 500 146	36 241 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Oppjent egenkapital		10 201 505	9 120 043
SUM EGENKAPITAL		10 291 505	9 210 043
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 322 757	19 219 149
Borettsinnskudd	16	7 474 000	7 474 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 796 757	26 693 149
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 656	7 025
Skyldige offentlige avgifter	17	15 856	1 238
Påløpte renter		172 558	79 127
Påløpte avdrag		213 814	250 472
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 884	337 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 500 146	36 241 123
Pantstillelse	18	34 950 000	34 950 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.03.2024
Styret i Sædalstunet Borettslag

Erling Markeng /s/

Durioush Alipour /s/

Ronald Dahle /s/

Elisabeth Øysæd Langeby /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Lån/Renter	1 464 018
Felleskostnader	790 200
Kabel-TV	110 160
Finans	12 217
Garasjeleie	8 900
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 385 495

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	36 214
SUM ANDRE INNTEKTER	36 214

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-39 000
Arbeidsgiveravgift	-12 549
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 549

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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 5 855.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 206
SUM KONSULENTHONORAR	-12 206

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 625
Drift/vedlikehold elektro	-3 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 443
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 780
Kostnader dugnader	-650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 623

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 474
Vann- og avløpsavgift	-59 906
Renovasjonsavgift	-62 862
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 981
Driftsmateriell	-11 794
Lyspærer og sikringer	-1 775
Snørydding	-28 975
Andre fremmede tjenester	-285
Andre kontorkostnader	-805
Bank- og kortgebyr	-2 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 618

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 073
SUM FINANSINNTEKTER	8 610

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-579 843
SUM FINANSKOSTNADER	-579 843

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	34 950 000
SUM BYGNINGER	34 950 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.7/bnr.279

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil lading, avsatt	12 160
Finans	52 884
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 044

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,854 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-27 386 000
Nedbetalt tidligere	8 166 851
Nedbetalt i år	896 392

-18 322 757**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -18 322 757****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 474 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -7 474 000**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 357
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 499

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 856**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 474 000
Pantelån	18 322 757
Påløpte avdrag	213 814
TOTALT	26 010 571

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

Bygninger	34 950 000
TOTALT	34 950 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9487185. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.24

Selskapsnummer: 6219 Selskapsnavn: Sædalstunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jonas Hauge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erling Markeng og Darioush Alipour er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Erling Markeng



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.