



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 452 152
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STRAUMEPORTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen 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:	Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 830 656	3 480 588
Sum inntekter		4 830 656	3 480 588
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 989 291	1 568 653
Sum kostnader		2 057 751	1 637 113
Driftsresultat		2 772 905	1 843 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 555	4 566
Sum finansinntekter		8 555	4 566
Annen finanskostnad		4 040 341	1 545 635
Sum finanskostnader		4 040 341	1 545 635
Netto finans		-4 031 786	-1 541 069
Resultat før skattekostnad		-1 258 881	302 406
Årsresultat		-1 258 881	302 406
Totalresultat		-1 258 881	302 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 258 881	302 406
Sum overføringer og disponeringer		-1 258 881	302 406



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		175 480 000	175 480 000
Sum varige driftsmidler		175 480 000	175 480 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 480 000	175 480 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		267 149	28 221
Sum fordringer		267 149	28 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 965	2 252 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 965	2 252 392
Sum omløpsmidler		1 271 114	2 280 613
SUM EIENDELER		176 751 114	177 760 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		409 901	1 668 781
Sum opptjent egenkapital		409 901	1 668 781
Sum egenkapital		709 901	1 968 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld		43 870 000	43 870 000
Sum annen langsiktig gjeld		175 480 000	175 480 000
Sum langsiktig gjeld		175 480 000	175 480 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		429 452	192 929
Leverandørgjeld		53 401	78 552
Annen kortsiktig gjeld		78 360	40 350
Sum kortsiktig gjeld		561 213	311 831
Sum gjeld		176 041 213	175 791 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 751 114	177 760 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543979

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRAUMEPORTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 921 452 152
STRAUMEPORTEM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 830 656	3 480 588
Sum inntekter		4 830 656	3 480 588
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 989 291	1 568 653
Sum kostnader		2 057 751	1 637 113
Driftsresultat		2 772 905	1 843 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 555	4 566
Sum finansinntekter		8 555	4 566
Annen finanskostnad		4 040 341	1 545 635
Sum finanskostnader		4 040 341	1 545 635
Netto finans		-4 031 786	-1 541 069
Resultat før skattekostnad		-1 258 881	302 406
Årsresultat		-1 258 881	302 406
Totalresultat		-1 258 881	302 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 258 881	302 406
Sum overføringer og disponeringer		-1 258 881	302 406



Organisasjonsnr: 921 452 152
STRAUMEPORTEN BORETTSLAG

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		175 480 000	175 480 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 480 000	175 480 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		267 149	28 221
Sum fordringer		267 149	28 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 965	2 252 392
Sum omløpsmidler		1 271 114	2 280 613
SUM EIENDELER		176 751 114	177 760 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		409 901	1 668 781



Sum opptjent egenkapital	409 901	1 668 781
Sum egenkapital	709 901	1 968 781
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld	43 870 000	43 870 000
Sum annen langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
Sum langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	429 452	192 929
Leverandørgjeld	53 401	78 552
Annen kortsiktig gjeld	78 360	40 350
Sum kortsiktig gjeld	561 213	311 831
Sum gjeld	176 041 213	175 791 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	176 751 114	177 760 613



Organisasjonsnr: 921 452 152
STRAUMEPORTEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6743

Straumeporten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Straumeporten 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 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6743>

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. Tiltredelse IN-ordning
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Straumeporten 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingeborg Agasøster og Malin Stensrud 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 at årets underskudd dekkes fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6743 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 6

Tiltredelse IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling



er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne:

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Straumeporten Borettslag må betale pt. kr 31750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Straumeporten Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om In-dividuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sabina Zvonic

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Ellingsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Ellingsen	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Ørjan Espevoll	Steinsvikvegen 49
Styremedlem	Sigmund Rudshaug	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Sabina Zvonic	Arefjordvegen 17

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post straumeporten@styrerommet.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 Straumeporten Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Straumeporten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921452152, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 730

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.

Straumeporten 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

Denne perioden startet ganske hektisk med justering av innkreving av fellesutgifter i forhold til rentehevingene som hadde vært i tiden før, samt etablering av nytt styre med 2 nye styremedlemmer. Ellers hadde styret inne en takstmann som så over byggets fellesarealer og fasader før nybygg-garantien utgikk. Her var det ingenting å bemerke.

For å imøtekomme økningen av utgiftene som har vært utenom rentøkning har styret forhandlet frem bedre priser på forsikring og strøm. I tillegg har styret forhandlet frem tilbud på ventilasjonsfilter og ventilasjonsrens for beboerne.

Det har vært litt problemer med trærne som står bak søppelkontainerne da disse har vokst inn i «løftebanen» for kranen på lastebilen som kommer og tømmer søppelet. Her har styret diskutert litt med kommunen og komt frem til at beskjæring av trærne var det beste alternativet da trærne skjærer godt mot innsyn fra stien som går igjennom parken på baksiden.

Det viser seg at overvåkningskameraene som ble satt opp virker veldig godt da det ikke har vært et eneste tilfelle av hærverk i år (med unntak av biler som til tider kjører ut i blomsterbedet). Det har nå blitt plantet blomster i bedet for at det skal bli mer synlig for bilister.

Utenom dette har styret holdt styremøter ved behov, fulgt HMS og Brann-rutiner og sørget for den daglige driften av borettslaget.

Alt i alt har det vært et relativt rolig år.



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 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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.

Lån

Straumeporten Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 2024. Kategori «kapitalkostnader lån» vil økes/ reduseres i takt med renten i banken. Dette må man vurderere kontinuerlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807534. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



STRAUMEPORTE BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

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.	1 968 781	1 666 375	1 968 781	709 901
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 258 881	302 406	-582 698	-275 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 258 881	302 406	-582 698	-275 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	709 901	1 968 782	1 386 083	434 901
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 271 114	2 280 613		
Kortsiktig gjeld	-561 213	-311 831		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	709 901	1 968 782		



STRAUMEPORTE BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 830 656	3 480 588	3 788 000	7 125 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 830 656	3 480 588	3 788 000	7 125 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 203	-8 733	-8 700	-9 500
Forretningsførerhonorar		-111 730	-107 435	-112 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-34 525	-3 410	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-406 650	-348 010	-357 000	-415 000
Forsikringer		-81 895	-88 945	-97 000	-96 500
Kommunale avgifter	8	-918 637	-592 819	-729 998	-1 107 000
Energi/fyring		-31 272	-45 670	0	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 380	-239 400	-300 000	-306 000
Andre driftskostnader	9	-90 999	-134 232	-94 500	-91 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 057 751	-1 637 113	-1 769 698	-2 246 000
DRIFTSRESULTAT		2 772 905	1 843 475	2 018 302	4 879 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 555	4 566	0	0
Finanskostnader	11	-4 040 341	-1 545 635	-2 601 000	-5 154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 031 786	-1 541 069	-2 601 000	-5 154 000
ÅRSRESULTAT		-1 258 881	302 406	-582 698	-275 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	302 406		
Fra opptjent egenkapital		-1 258 881	0		



STRAUMEPORTEN BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	151 667 500	151 667 500
Tomt		23 812 500	23 812 500
SUM ANLEGGSMIDLER		175 480 000	175 480 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 854	3 981
Forskuddsbetalte kostnader		32 063	24 240
Andre kortsiktige fordringer	13	219 232	0
Driftskonto OBOS-banken		1 003 965	2 252 392
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 114	2 280 613
SUM EIENDELER		176 751 114	177 760 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Opptjent egenkapital		409 901	1 668 781
SUM EGENKAPITAL		709 901	1 968 781
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	131 610 000	131 610 000
Borettsinnskudd	15	43 870 000	43 870 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		175 480 000	175 480 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 161	40 525
Leverandørgjeld		53 401	78 553
Påløpte renter		429 452	192 929
Påløpte kostnader		14 199	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-175
SUM KORTSIKTIG GJELD		561 213	311 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 751 114	177 760 613
Pantstillelse	16	175 480 000	175 480 000
Garantiansvar		0	0



Øygarden, 02.04.2024
Styret i Straumeporten Borettslag

Kristian Ellingsen /s/

Ørjan Espevoll /s/

Sigmund Rudshaug /s/

Sabina Zvonic /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.

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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 588 640
Lån/Renter	2 242 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 830 656

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 203.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 025
Abatec Taksering AS	-17 500
SUM KONSULENTHONORAR	-34 525

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 801
Drift/vedlikehold elektro	-2 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 772
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 211
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 650

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

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

Vann- og avløpsavgift	-691 777
Renovasjonsavgift	-226 860
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-918 637

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-666
Vakthold	-12 764
Renhold ved firmaer	-41 710
Snørydding	-30 136
Andre fremmede tjenester	-855
Kontor- og datarekvisita	-990
Andre kontorkostnader	-869
Bank- og kortgebyr	-3 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 999

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 096
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 459
SUM FINANSINNEKTER	8 555

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 040 341
SUM FINANSKOSTNADER	-4 040 341

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	151 667 500
SUM BYGNINGER	151 667 500

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.35/bnr.730

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Øyvar AS - Vann- og avløp for 2023	219 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	219 232

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-131 610 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-131 610 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-131 610 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Husbanken	Første avdrag er 01/04-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2027	
8, 9, 10, 11, 12		3 800
20, 21, 22, 23, 24		3 900
32, 33, 34, 35, 36		3 950
		4 150
56, 57, 58, 59, 60		4 300
4, 5, 6, 7		4 900
16, 17, 18, 19		5 100
28, 29, 30, 31		5 250
40, 41, 42, 43		5 500
2, 3, 52, 53, 54, 55		5 700
14, 15		5 850
26, 27		6 000
38, 39		6 200
50, 51		6 350
1		6 900
13		7 050
25		7 300
37		7 550
49		7 750

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år 2018	-43 870 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-43 870 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 870 000
Pantelån	131 610 000
TOTALT	175 480 000

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

Bygninger	151 667 500
Tomt	23 812 500
TOTALT	175 480 000



Til generalforsamlingen i Straumeporten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Straumeporten Borettslag** som viser et underskudd på kr 1.258.881. 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 02.04 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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 19.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.24

Selskapsnummer: 6743 Selskapsnavn: Straumeporten 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>Tonje Aksnes (Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingeborg Agasøster og Malin Stensrud 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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

Sak 6 Tiltredelse IN-ordning

Generalforsamlingen i Straumeporten Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sabina Zvonic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kristian Ellingsen



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.