



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 462 323
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STRANDMOEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 15.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 440 404	2 735 873
Sum inntekter		3 440 404	2 735 873
Kostnader			
Lønnskostnad		179 296	135 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 894	31 787
Annen driftskostnad		17 132 053	10 927 955
Sum kostnader		17 327 244	11 095 205
Driftsresultat		-13 886 839	-8 359 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 077	2 264
Sum finansinntekter		7 077	2 264
Annen finanskostnad		824 361	227 423
Sum finanskostnader		824 361	227 423
Netto finans		-817 284	-225 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 704 123	-8 584 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 704 123	-8 584 491
Årsresultat		-14 704 123	-8 584 491
Totalresultat		-14 704 123	-8 584 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 704 123	-8 584 491
Sum overføringer og disponeringer		-14 704 123	-8 584 491



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		7 016 140	7 016 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 859 748	6 875 642
Sum varige driftsmidler		13 875 888	13 891 782
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		24 000	24 000
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		75 717	24 000
Sum anleggsmidler		13 951 605	13 915 782
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 227	122 912
Sum fordringer		156 227	122 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 234	2 317 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 234	2 317 232
Sum omløpsmidler		3 032 461	2 440 144
SUM EIENDELER		16 984 066	16 355 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 677 413	4 973 289
Sum opptjent egenkapital		-19 677 413	-4 973 289
Sum egenkapital		-19 672 613	-4 968 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 935 396	17 152 789
Øvrig langsiktig gjeld		1 671 460	1 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 606 856	18 772 789
Sum langsiktig gjeld		36 606 856	18 772 789
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 428	1 739
Leverandørgjeld		686	2 499 904
Skyldige offentlige avgifter		7 692	22 938
Annen kortsiktig gjeld		34 017	27 045
Sum kortsiktig gjeld		49 823	2 551 626
Sum gjeld		36 656 679	21 324 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 984 066	16 355 926



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365662

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 462 323
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL STRANDMOEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 954 462 323
AL STRANDMOEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 440 404	2 735 873
Sum inntekter		3 440 404	2 735 873
Kostnader			
Lønnskostnad		179 296	135 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 894	31 787
Annen driftskostnad		17 132 053	10 927 955
Sum kostnader		17 327 244	11 095 205
Driftsresultat		-13 886 839	-8 359 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 077	2 264
Sum finansinntekter		7 077	2 264
Annen finanskostnad		824 361	227 423
Sum finanskostnader		824 361	227 423
Netto finans		-817 284	-225 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 704 123	-8 584 491
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 704 123	-8 584 491
Årsresultat		-14 704 123	-8 584 491
Totalresultat		-14 704 123	-8 584 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 704 123	-8 584 491
Sum overføringer og disponeringer		-14 704 123	-8 584 491



Organisasjonsnr: 954 462 323
AL STRANDMOEN 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		7 016 140	7 016 140
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 859 748	6 875 642
Sum varige driftsmidler		13 875 888	13 891 782
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		24 000	24 000
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		75 717	24 000
Sum anleggsmidler		13 951 605	13 915 782
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 227	122 912
Sum fordringer		156 227	122 912
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 234	2 317 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 234	2 317 232
Sum omløpsmidler		3 032 461	2 440 144
SUM EIENDELER		16 984 066	16 355 926

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 677 413	4 973 289
Sum opptjent egenkapital	-19 677 413	-4 973 289
Sum egenkapital	-19 672 613	-4 968 489
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 935 396	17 152 789
Øvrig langsiktig gjeld	1 671 460	1 620 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 606 856	18 772 789
Sum langsiktig gjeld	36 606 856	18 772 789
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 428	1 739
Leverandørgjeld	686	2 499 904
Skyldige offentlige avgifter	7 692	22 938
Annen kortsiktig gjeld	34 017	27 045
Sum kortsiktig gjeld	49 823	2 551 626
Sum gjeld	36 656 679	21 324 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 984 066	16 355 926



Organisasjonsnr: 954 462 323
AL STRANDMOEN 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



Årsmøte 2023

AL Strandmoen Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 4929





Velkommen til årsmøte i AL Strandmoen 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:

28. mars 2023 kl. 19:00, Felleshuset Strandstykket.

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. Innkjøp av gressklipper og utstyr for å klippe gresset i borettslaget
5. Beplanting av trær
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Strandmoen 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 til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 4929 Årsrapport og regnskap.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes på generalforsamlingen.

Sak 4

Innkjøp av gressklipper og utstyr for å klippe gresset i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vurderer selv å stå for gressklipping i borettslaget for å spare penger. Det må da kjøpes inn gressklipper og utstyr til dette, samt å sette opp en liten bod for oppbevaring av utstyret. Den vil bli satt opp ved garasjerekke 4. Kostnaden for dette vil være ca kr 60 000.

For å kunne gjennomføre dette er styret avhengig av hjelp fra beboere som kan stille opp dersom styret ikke kan utføre jobben, f. eks ved ferie eller annet fravær.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.



Sak 5

Beplanting av trær

Forslag fremmet av:

Arne Magnus Stenhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dere kan gjerne ordne så det blir plantet på fellesareal.

Styrets innstilling

Styret går i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen legger frem følgende forslag til tillitsvalgte:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Nygård

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aud Bjølseth
- Inger Marit Temmen
- Tom Kroken



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Svenningsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Heidi Nygård

Sak 8

Valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berit Kjærnet
- Veronica Solat Kristiansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Svenningsen	Linneavegen 61
Styremedlem	Helge Larsen	Linneavegen 69
Styremedlem	Heidi Nygård	Linneavegen 47
Varamedlem	Tom Kroken	Linneavegen 95
Varamedlem	Asbjørg Romstad	Trollåsveien 5
Varamedlem	Inger Marit Temmen	Linneavegen 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Svenningsen Linneavegen 61

Varadelegert

Heidi Nygård Linneavegen 47

Valgkomiteen

Berit Kjærnet Linneavegen 77
Veronica Solat Kristiansen Linneavegen 23

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post strandmoen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 AL Strandmoen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

AL Strandmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954462323, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 284

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

- Avsluttet våtomsrehabiliteringen.
- Skiftet strømleverandør fra Fjordkraft til NorgesEnergi.
- Jobber med å skifte utebelysning fra gass til led.
- Styret jobber med å finne alternative løsninger for å spare penger til fremtidig vedlikehold som maling og utbedring av tak.
- Skiftet ut alle brannslukkingsapparater.



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.

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.



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 ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5% på eiendomsskatten og 6,8% på de øvrige kommunale avgiftene.

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 AL Strandmoen Borettslag.

Lån

AL Strandmoen Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en forventet økning på 5%

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Strandmoen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Strandmoen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4926 Årsrapport og regnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



AL STRANDMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929

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.	-111 482	1 767 165	-111 482	2 982 638
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-14 704 123	-8 584 491	-17 391 200	332 400
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 894	31 787	32 000	32 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 18 272 533	17 227 467	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -489 926	-10 553 410	-548 000	-420 000
Innsk. øremerk. bankkto	-257	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 094 121	-1 878 647	-17 907 200	-55 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 982 638	-111 482	-18 018 682	2 927 038

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 032 461	2 440 144
Kortsiktig gjeld	-49 823	-2 551 626
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 982 638	-111 482



AL STRANDMOEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 435 650	2 732 514	3 434 000	3 898 000
Ladeinntekter EL-bil		4 505	3 359	0	0
Andre inntekter	3	250	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 440 405	2 735 873	3 434 000	3 898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 296	-55 463	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-15 894	-31 787	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-6 200	-5 800	-6 100	-7 500
Forretningsførerhonorar		-131 575	-127 740	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-3 885	-22 179	-15 000	-4 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-15 312 893	-9 197 340	-18 250 000	-100 000
Forsikringer		-179 896	-166 093	-174 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-702 802	-673 758	-707 500	-747 000
Ladekostnader EL-bil		-2 495	-2 495	0	0
Energi/fyring		-166 599	-111 244	-48 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 682	-271 566	-285 000	-322 000
Andre driftskostnader	10	-304 426	-340 140	-316 500	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 327 244	-11 095 205	-20 066 200	-2 044 600
DRIFTSRESULTAT		-13 886 839	-8 359 332	-16 632 200	1 853 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 077	2 264	0	0
Finanskostnader	12	-824 361	-227 423	-759 000	-1 521 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-817 284	-225 159	-759 000	-1 521 000
ÅRSRESULTAT		-14 704 123	-8 584 491	-17 391 200	332 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 611 202		
Udekket tap		-14 704 123	-4 973 289		



AL STRANDMOEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 462 323, KUNDENR. 4929

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 712 790	6 712 790
Tomt		303 350	303 350
Andre varige driftsmidler	14	6 859 748	6 875 642
Aksjer og andeler	15	24 000	24 000
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 951 605	13 915 782
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		156 227	122 912
Driftskonto OBOS-banken		2 624 642	1 252 534
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 750	17 500
Sparekonto OBOS-banken		249 842	1 047 198
SUM OMLØPSMIDLER		3 032 461	2 440 144
SUM EIENDELER		16 984 066	16 355 926

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-19 677 413	-4 973 289
SUM EGENKAPITAL		-19 672 613	-4 968 489

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 935 396	17 152 789
Borettsinnskudd	18	1 620 000	1 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 606 856	18 772 789

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		686	2 499 904
Skyldige offentlige avgifter	20	7 692	22 938
Påløpte renter		7 428	1 739
Annen kortsiktig gjeld	21	34 017	27 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 823	2 551 626

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 984 066	16 355 926
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	37 120 000	37 120 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 28.02.2023
Styret i AL Strandmoen Borettslag

Lars Svenningsen /s/

Helge Larsen /s/

Heidi Nygård /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	3 088 800
Garasje	345 600
Strøm elbil	1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 435 650

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av motorvarmer	250
SUM ANDRE INNTEKTER	250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-70 000
Påløpte feriepenger	-7 140
Arbeidsgiveravgift	-22 156
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 296

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
SUM KONSULENTHONORAR	-3 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS prosjekt	-606 940
Hovedentreprenør I - Th.Johansen & Sønner AS, rehabilitering av bad	-14 590 821
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 197 760
Drift/vedlikehold bygninger	-55 343
Drift/vedlikehold VVS	-1 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 741
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 533
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 312 893

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-254 907
Vann- og avløpsavgift	-231 033
Feieavgift	-17 550
Renovasjonsavgift	-199 312
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-702 802

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-24 105
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 467
Driftsmateriell	-1 023
Lyspærer og sikringer	-3 192
Vaktmestertjenester	-157 369
Snørydding	-16 353
Andre fremmede tjenester	-58 966
Kontor- og datarekvisita	-6 773
Trykksaker	-1 506
Andre kontorkostnader	-1 391
Porto	-218
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-1 122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 426

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 901
SUM FINANSINNTEKTER	7 077

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-824 329
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-824 361

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	6 712 790
SUM BYGNINGER	6 712 790

Tomten ble kjøpt i 1975.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg			
Kostpris	95 362		
Avskrevet tidligere	-79 467		
Avskrevet i år	-15 894		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2015	6 712 794		
Tilgang 2016	146 953		
		6 859 747	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 859 748	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-15 894	

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 48 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 24 000

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 026 000,-

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-17 227 467		
Økning i år	-18 272 533		
Nedbetalt tidligere	74 678		
Nedbetalt i år	489 926		
		-34 935 396	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-34 935 396	

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-1 620 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 620 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 460
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 460

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 942
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 692

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 140
Påløpte kostnader	-26 877
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 017

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 620 000
Pantelån	34 935 396
TOTALT	36 555 396

Bygninger	6 712 790
Tomt	303 350
TOTALT	7 016 140



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7290863. 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

2019 - 2019	Skifte av levegger og rekkverk	
2015 - 2015	Nye garasjer til alle andelseierne	
2012 - 2012	Utvendig maling	
2010 - 2011	Rehab. og asfaltering av området i brl	
2010 - 2011	Nye motorvarmere	
2007 - 2008	Etterisolering av tak 3- og 4-roms leil.	
2000 - 2000	Utskifting av vinduer. Kabel-tv opplegg	Utskifting av alle vinduer. Nytt skjult kabel-tv opplegg.
2000 - 2001	Komplett etterisolering av alle fasader.	
2000 - 2000	Ny utvendig kledning.	Ny utvendig kledning, samt utvendig behandling av alt treverk.
1997 - 1997	Oppført 5 nye garasjer.	
1996 - 1996	Skiftet entrèdører	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

Selskapsnummer: 4929 **Selskapsnavn:** AL Strandmoen 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.