



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 931	1 523 715
Sum inntekter		1 584 931	1 523 715
Kostnader			
Lønnskostnad		78 729	51 345
Annen driftskostnad		1 022 456	865 205
Sum kostnader		1 101 185	916 550
Driftsresultat		483 746	607 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 550	6 944
Sum finansinntekter		23 550	6 944
Annen finanskostnad		16 707	11 373
Sum finanskostnader		16 707	11 373
Netto finans		6 843	-4 429
Resultat før skattekostnad		490 589	602 736
Årsresultat		490 589	602 736
Totalresultat		490 589	602 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 589	602 736
Sum overføringer og disponeringer		490 589	602 736



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		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 011	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		40 011	28 013
Sum anleggsmidler		23 660 100	23 648 102
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 965	34 962
Sum fordringer		38 965	34 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 497	1 649 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 497	1 649 278
Sum omløpsmidler		1 760 462	1 684 240
SUM EIENDELER		25 420 562	25 332 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 616 619	13 126 030
Sum opptjent egenkapital		13 616 619	13 126 030
Sum egenkapital		13 619 219	13 128 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		223 921	660 489
Øvrig langsiktig gjeld		11 323 024	11 311 874
Sum annen langsiktig gjeld		11 546 945	11 972 363
Sum langsiktig gjeld		11 546 945	11 972 363
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		227 298	222 716
Leverandørgjeld		27 099	3 329
Annen kortsiktig gjeld			5 304
Sum kortsiktig gjeld		254 397	231 349
Sum gjeld		11 801 342	12 203 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 420 562	25 332 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 374434

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 458 322
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STRANDHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 584 931	1 523 715
Sum inntekter		1 584 931	1 523 715
Kostnader			
Lønnskostnad		78 729	51 345
Annen driftskostnad		1 022 456	865 205
Sum kostnader		1 101 185	916 550
Driftsresultat		483 746	607 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 550	6 944
Sum finansinntekter		23 550	6 944
Annen finanskostnad		16 707	11 373
Sum finanskostnader		16 707	11 373
Netto finans		6 843	-4 429
Resultat før skattekostnad		490 589	602 736
Årsresultat		490 589	602 736
Totalresultat		490 589	602 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 589	602 736
Sum overføringer og disponeringer		490 589	602 736



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN 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		23 437 780	23 437 780
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		182 309	182 309
Sum varige driftsmidler		23 620 089	23 620 089
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 011	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		40 011	28 013
Sum anleggsmidler		23 660 100	23 648 102
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 965	34 962
Sum fordringer		38 965	34 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 497	1 649 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 497	1 649 278
Sum omløpsmidler		1 760 462	1 684 240
SUM EIENDELER		25 420 562	25 332 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 616 619	13 126 030
Sum opptjent egenkapital	13 616 619	13 126 030
Sum egenkapital	13 619 219	13 128 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	223 921	660 489
Øvrig langsiktig gjeld	11 323 024	11 311 874
Sum annen langsiktig gjeld	11 546 945	11 972 363
Sum langsiktig gjeld	11 546 945	11 972 363
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 298	222 716
Leverandørgjeld	27 099	3 329
Annen kortsiktig gjeld		5 304
Sum kortsiktig gjeld	254 397	231 349
Sum gjeld	11 801 342	12 203 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 420 562	25 332 343



Organisasjonsnr: 855 458 322
STRANDHAGEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3430
Brl Strandhagen



Velkommen til årsmøte i Brl Strandhagen

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:

16. april 2024 kl. 19:00, Øyane bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Strandhagen



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

Velges i årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende:



Styreleder: Espen Meling for 2 år

Styremedlem: Astrid Solli for 2 år

Varamedlemmer: Åse Stople foreslås som 1. vara og Knut Arild Jensen foreslås som 2. vara, begge for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Meling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Solli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Stople
- Knut Arild Jensen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf E. Fraffjord	Kallagtunet 6
Styremedlem	Espen Meling	Kallagtunet 12
Styremedlem	Mariann Torsteinbø	Kallagtunet 8
Varamedlem	Odd Christer Solberg	Kallagtunet 27
Varamedlem	Åse Stople	Kallagtunet 23

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rolf E. Fraffjord Kallagtunet 6

Varadelegert

Espen Meling Kallagtunet 12

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post strandhagen@styrerommet.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 Brl Strandhagen

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Brl Strandhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855458322, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

7 1239 1240 1241

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Strandhagen 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 PRICEWATERHOUSECOOPERS AS Org.nr.987 009713.



STYRETS ARBEID - 2023/24.

Det er avholdt 13 styremøter siden forrige årsmøte (generalforsamling) i tillegg til tlf og e-mail korrespondanse.

Det har vært tre dugnader for å rydde, sope, plante og vedlikeholde borettslagets fellesareal.

- Det ble innhentet pris fra tre leverandører for maling av garasjer. Ble utsatt til 2024 fordi at HMS kort ikke var tilfredstillende for den leverandør som ble valgt.
- Styret har gjennom gått Internkontroll håndboken på nytt.
- Styret har innhentet nye tilbud fra Get-Telia og Altibox, men det viser seg at vi er bundet av kontrakt med Get Telia til 2026.
- Saken om støygjerde ut mot Hundvåg Ring ble negativt og endelig avgjort i fjord. Mottatt brev er sendt alle andelshavere i borettslaget.
- Styret har vurdert fasadevask og fjerning av svartsopp, men kom dessverre ikke i mål med den saken.
- Styret har i perioden behandlet sak om skifte av forretningsfører fra OBOS til VIDEN forvaltning. Etter møter med både VIDEN forvaltning og OBOS kom sist nevnte med et nytt tilbud. Tilbudet tilsa en reduksjon fra kr. 73.000 til 56.000. Styret vedtok dette tilbudet.
- Styret valgte Obos Prosjekt til å utarbeide en energi- kartleggingsrapport av borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget.
- Styret var ikke lenger fornøyd med Anticimex. Det ble innhentet tilbud fra Rentokil og Pelias. Rentokil fikk jobben og er i drift fra februar/mars 24.
- Høstfesten (Dugnadsfesten) ble avholdt fredag 6.oktober. Det var god stemning. Fremtidige høstfester må avholdes i begynnelsen av september for å slippe høststormene.
- Styret ønsket en profesjonell aktør og valgte Consult1 til byggeledelse. Det var tre firma som ga inn bud.
- Nødvendig strøing og eventuell brøyting av borettslagets områder hvor det ble vurdert å gå til innkjøp av nødvendig utstyr. Men det ble valgt å ikke gå videre med innkjøpet.
Brev sendt til Stavanger kommune om strøing av kommunal vei i borettslaget uten å få særlig gehør, vi ligger i 3.- 4 etappe når det gjelder prioritering.
- Sak om vanninntrengning i nr. 5 er oppgjort og ferdigbehandlet.



Brl Strandhagen

- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte, 5. mars for å behandle Rehabiliteringen av borettslaget. Her ble det enstemmig vedtatt å gå videre med styrets forslag.
 - Byggefirma Devo fikk jobben med å rehabilitere borettslaget med utskifting av inngangsdører, terrassedører og vinduer.
 - Leder og sekretær deltok på Bolig 24, 10. april på Clarion hotel.
-



Brl Strandhagen

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



Brl Strandhagen

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med 4,8% økning på alle poster som hører til kommunale avgifter.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Brl Strandhagen har lån i Husbanken.
Annuitetslån med halvårlig forfall, 1 termin gjenstår.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning i forretningsførerhonorar.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Strandhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 24 Årsrapport med årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

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.	1 452 891	1 282 947	1 452 891	1 506 065
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	490 589	602 736	273 581	517 580
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-436 568	-432 653	-271 000	-443 000
Innsk. øremerk. bankkto	-848	-139	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	53 173	169 944	2 581	74 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 506 065	1 452 891	1 455 472	1 580 645

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 760 462	1 684 240
Kortsiktig gjeld	-254 397	-231 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 506 065	1 452 891





STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		453 275	444 026	449 822	649 564
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 936	1 053 936	1 054 178	1 053 936
Andre inntekter	3	77 720	25 753	20 000	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 584 931	1 523 715	1 524 000	1 728 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 729	-6 345	-7 050	-9 870
Styrehonorar	5	-69 000	-45 000	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 595	-66 920	-71 269	-73 800
Konsulenthonorar	7	-98 000	-5 250	0	0
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-94 724	-100 649	-369 000	-250 000
Forsikringer		-132 552	-122 736	-132 550	-145 800
Kommunale avgifter	9	-385 341	-365 263	-389 150	-404 050
Energi/fyring		-45 332	-36 650	-31 000	-31 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 142	-120 023	-127 800	-150 300
Andre driftskostnader	10	-41 070	-35 389	-50 400	-50 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 101 185	-916 550	-1 239 419	-1 198 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		483 746	607 165	284 581	529 580
DRIFTSRESULTAT		483 746	607 165	284 581	529 580
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 550	6 944	0	0
Finanskostnader	12	-16 707	-11 373	-11 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 843	-4 429	-11 000	-12 000
ÅRSRESULTAT		490 589	602 736	273 581	517 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		490 589	602 736		





STRANDHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 855 458 322, KUNDENR. 3430

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 097 257	21 097 257
Tomt		2 340 523	2 340 523
Andre varige driftsmidler	14	182 309	182 309
Miljøbankkonto, øremerket		40 011	28 013
SUM ANLEGGSMIDLER		23 660 100	23 648 102
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 609	34 962
Andre kortsiktige fordringer	15	356	0
Driftskonto OBOS-banken		1 042 272	987 934
Sparekonto OBOS-banken		679 225	661 345
SUM OMLØPSMIDLER		1 760 462	1 684 240
SUM EIENDELER		25 420 562	25 332 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Annen egenkapital	16	13 616 619	13 126 030
SUM EGENKAPITAL		13 619 219	13 128 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	223 921	660 489
Borettsinnskudd	18	11 284 000	11 284 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	39 024	27 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 546 945	11 972 363
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 099	3 329
Påløpte renter		7 723	6 393
Påløpte avdrag		219 575	216 323
Annen kortsiktig gjeld		0	5 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 397	231 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 420 562	25 332 343





Pantstillelse	20	24 121 000	24 121 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 18.03.2024
Styret i Strandhagen Borettslag

Rolf E. Frajford /s/

Espen Meling /s/

Mariann Torsteinbø /s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 053 936
Kapitalkostnader på IN-lån	452 865
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	410
Overført til kapitalkostnader	-453 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 936



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter EL-bil	36 470
Tilskudd til prosjekt, ENOVA	41 250
SUM ANDRE INNTEKTER	77 720

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 729
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 729

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 69 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 649, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-75 000
Consult 1 AS	-23 000
SUM KONSULENTHONORAR	-98 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 693
Kostnader dugnader	-1 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 724

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 757
Vann- og avløpsavgift	-78 373
Avløpsavgift	-119 108
Feieavgift	-7 525
Renovasjonsavgift	-116 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 341



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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 909
Driftsmateriell	-3 538
Andre fremmede tjenester	-13 332
Trykksaker	-2 146
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 649
Andre kontorkostnader	-132
Telefon, annet	-3 094
Gaver	-596
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-8 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 070

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 728
SUM FINANSINNTEKTER	23 550

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 707
SUM FINANSKOSTNADER	-16 707

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	21 097 257
SUM BYGNINGER	21 097 257

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.7/bnr.1239 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, avskrives ikke	
Tilgang 1999	182 309
	182 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	182 309

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	356
-----------------	-----





SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **356**

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 529 248
Egenkapital fra IN tidligere	3 758 205
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-3 670 833
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 616 619

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen 31.12.23 var 3,873%, løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 1996	-13 390 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 971 306
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	436 568
Nedbetalt tidligere, IN	3 758 205
Nedbetalt i år, IN	0
	-223 921

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-223 921**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995	-11 284 000
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD **-11 284 000**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-39 024
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-39 024**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 284 000
-----------------	------------





Pantelån	223 921
Påløpte avdrag	219 575
Beregnete IN-forpliktelser	87 371
TOTALT	11 814 867

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

Bygninger	21 097 257
Tomt	2 340 523
TOTALT	23 437 780





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 588315. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 3430 Selskapsnavn: Brl Strandhagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.