



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 307
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Advokatfirma Romstad AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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			
Felleskostnader		17 500	7 500
Felleskostnader		681 400	626 400
Eierskiftegebyr		5 000	0
Sum inntekter		703 900	633 900
Kostnader			
Lønnskostnad	1	27 650	25 893
Bredbånd/Kabel-TV		108 289	97 345
Kommunale avgifter	2	190 647	220 902
Strøm		24 013	6 205
Annen leiekostnad		11 214	0
Vedlikehold	3	60 329	191 655
Regnskapshonorar		20 863	22 650
Revisjon		13 628	12 106
Forretningsførerhonorar		36 740	36 740
Kostnad OBBL		19 117	19 406
Forsikring		53 205	60 383
Bankgebyr og porto		7 781	4 125
Annen driftskostnad		6 000	746
Sum kostnader		579 476	698 157
Driftsresultat		124 424	-64 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	5 132
Sum finansinntekter		0	5 132
Annen rentekostnad		93 423	53 486
Sum finanskostnader		93 423	53 486
Netto finans		-93 423	-48 354
Resultat før skattekostnad		31 001	-112 610



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		31 001	-112 610
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		31 001	-112 610
Sum overføringer og disponeringer		31 001	-112 610



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	4	1 082 742	1 082 742
Sum varige driftsmidler		1 082 742	1 082 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 082 742	1 082 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		56 800	8 700
Andre kortsiktige fordringer		83 172	95 252
Sum fordringer		139 972	103 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		198 581	103 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 581	103 953
Sum omløpsmidler		338 553	207 905
SUM EIENDELER		1 421 295	1 290 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	698 178	729 179
Sum opptjent egenkapital		-698 178	-729 179
Sum egenkapital		-696 378	-727 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	2 032 812	1 933 997
Sum annen langsiktig gjeld		2 032 812	1 933 997
Sum langsiktig gjeld		2 032 812	1 933 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 591	80 233
Annen kortsiktig gjeld		19 268	3 795
Sum kortsiktig gjeld		84 859	84 028
Sum gjeld		2 117 671	2 018 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 293	1 290 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 577019

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 307
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Advokatfirma Romstad AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 962 193 307
SPANNSTEIGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		17 500	7 500
Felleskostnader		681 400	626 400
Eierskiftegebyr		5 000	0
Sum inntekter		703 900	633 900
Kostnader			
Lønnskostnad	1	27 650	25 893
Bredbånd/Kabel-TV		108 289	97 345
Kommunale avgifter	2	190 647	220 902
Strøm		24 013	6 205
Annen leiekostnad		11 214	0
Vedlikehold	3	60 329	191 655
Regnskapshonorar		20 863	22 650
Revisjon		13 628	12 106
Forretningsførerhonorar		36 740	36 740
Kostnad OBBL		19 117	19 406
Forsikring		53 205	60 383
Bankgebyr og porto		7 781	4 125
Annen driftskostnad		6 000	746
Sum kostnader		579 476	698 157
Driftsresultat		124 424	-64 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	5 132
Sum finansinntekter		0	5 132
Annen rentekostnad		93 423	53 486
Sum finanskostnader		93 423	53 486
Netto finans		-93 423	-48 354
Resultat før skattekostnad		31 001	-112 610
Årsresultat		31 001	-112 610
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		31 001	-112 610
Sum overføringer og disponeringer		31 001	-112 610



Organisasjonsnr: 962 193 307
SPANNSTEIGEN 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	4	1 082 742	1 082 742
Sum varige driftsmidler		1 082 742	1 082 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 082 742	1 082 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		56 800	8 700
Andre kortsiktige fordringer		83 172	95 252
Sum fordringer		139 972	103 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		198 581	103 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 581	103 953
Sum omløpsmidler		338 553	207 905
SUM EIENDELER		1 421 295	1 290 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	698 178	729 179



Sum opptjent egenkapital	-698 178	-729 179
Sum egenkapital	-696 378	-727 379
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8 2 032 812	1 933 997
Sum annen langsiktig gjeld	2 032 812	1 933 997
Sum langsiktig gjeld	2 032 812	1 933 997
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	65 591	80 233
Annen kortsiktig gjeld	19 268	3 795
Sum kortsiktig gjeld	84 859	84 028
Sum gjeld	2 117 671	2 018 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 421 293	1 290 646



Organisasjonsnr: 962 193 307
SPANNSTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Årsregnskap for
SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962193307
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		17 500	7 500
Felleskostnader		681 400	626 400
Eierskiftegebyr		5 000	0
Sum driftsinntekter		703 900	633 900
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-27 650	-25 893
Bredbånd/Kabel-TV		-108 289	-97 345
Kommunale avgifter	2	-190 647	-220 902
Strøm		-24 013	-6 205
Annen leiekostnad		-11 214	0
Vedlikehold	3	-60 329	-191 655
Regnskapshonorar		-20 863	-22 650
Revisjon		-13 628	-12 106
Forretningsførerhonorar		-36 740	-36 740
Kostnad OBBL		-19 117	-19 406
Forsikring		-53 205	-60 383
Bankgebyr og porto		-7 781	-4 125
Annen driftskostnad		-6 000	-746
Sum driftskostnader		-579 476	-698 157
Driftsresultat		124 424	-64 257
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	5 132
Sum finansinntekter		0	5 132
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-93 423	-53 486
Sum finanskostnader		-93 423	-53 486
Netto finans		-93 423	-48 354
Resultat før skattekostnad		31 001	-112 610
Årsresultat		31 001	-112 610
Overføringer			
Udekket tap		31 001	-112 610
Sum overføringer		31 001	-112 610



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 082 742	1 082 742
Sum varige driftsmidler		1 082 742	1 082 742
Sum anleggsmidler		1 082 742	1 082 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		56 800	8 700
Andre kortsiktige fordringer		83 172	95 252
Sum fordringer		139 972	103 952
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		198 581	103 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 581	103 953
Sum omløpsmidler		338 553	207 905
SUM EIENDELER		1 421 295	1 290 647



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-698 178	-729 179
Sum opptjent egenkapital		-698 178	-729 179
Sum egenkapital		-696 378	-727 379
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	1 842 012	1 743 197
Borettsinnskudd	8	190 800	190 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 032 812	1 933 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 591	80 233
Annen kortsiktig gjeld		19 268	3 795
Sum kortsiktig gjeld		84 859	84 028
Sum gjeld		2 117 671	2 018 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 293	1 290 646

Ullensvang, 23.05.2024

Mikkel André Hildal
styrets leder

Solveig Liv Haga
styremedlem

Erlend Nævdal Bolstad
styremedlem



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier 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

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	123 878	313 900
Årets resultat	31 001	-112 610
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	98 815	-77 412
Årets endringer disponible midler	128 017	-190 022
Disponible midler pr. 31.12	253 694	123 878

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	329 353	207 905
Kortsiktig gjeld	-75 659	-84 028
Disponible midler	253 694	123 877

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	25 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	2 650	2 893
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	27 650	25 893

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 190 647. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 60 329.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger og tomt	
Kostpris bygning 1960	925 724
Kostpris garasjer 1977	109 393
Kostpris tomt 1960	34 304
Kostpris tomt garasjer 1977	13 322
Sum	1 082 742

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 1 419 526 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygninger	1 035 117	1 035 117
Tomter	47 626	47 626
Sum	1 082 743	1 082 743

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2019
Løpetid	20
Rente pr. 31.12.23	4,75 %
Opprinnelig lånebeløp	2 000 000
Nedbetalt tidligere	256 803
Nedbetalt i år	1 743 197
Sum lån	0

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2023
Løpetid	16
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	1 880 000
Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	37 988
Sum lån	1 842 012

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er likt fordelt ettersom borettslaget har like størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
100 %	18	102 334	1 842 012

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1960 på kr 190 800. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.



Protokoll

Generalforsamling Spannsteigen Borettslag den 23.05.2024 kl. 19:00

Sted: Yrkesskolen på Eide (klasserom)

Tilstede: 9 fremmøtte personer, hvorav 9 andeler

Møteleder åpnet møtet, og møtet ble godkjent lovlig satt.

1. Årsmøtet valgte forretningsfører til å styre møtet og utferdige referat. Mikkel André Hildal og Erlend Nævdal Bolstad ble valgt til å signere årsmøteprotokollen.
2. Styrets årsmelding
Årsrapport for 2023 ble fremlagt og godkjent av årsmøtet. Regnskap for 2023 med budsjett og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og godkjent.

Det er ønskelig at det i årsregnskapet for 2024 for fremtiden synliggjøres hva som ligger i kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld mv. i notene.

3. Honorar til styret

På forslag fra salen ble følgende satser vedtatt økt av generalforsamlingen:

Styrets leder: kr. 16 000,-

Medlemmer: kr. 6 000,-

4. Innkomne saker
 - 2022 – 2023: grafiskoversikt over strømforbruk, og gjennomsnittlig strømuttak i effekt for 2022 og 2023:
 - Otto Schuhmacher redegjorde nærmere for angjeldende periode, som tilsier at har vært tatt ut strøm fra fellesanlegget uten godkjenning. Årsmøtet vedtok å sette strek over dette uten videre tiltak.
 - Leiligheten som p.t. er utleid etter styregodkjenning utløper den 31.08.2024, og andelseier vil bli påminnet at ingen ytterligere utleie vil bli godkjent etter dette.
 - Tilbud fra Toma på vask av fellesareal:
 - Ble redegjort for av forretningsfører og årsmøtet stemte det frem mot 7 mot 2 stemmer. Ønsket oppstartstidspunkt er så snart som mulig, senest 01.07.2024.
 - Utvidelse av terrassene og forestående vedlikehold av terrassene:
 - Årsmøtet ga styret mandat til å utrede dette nærmere, herunder innhente priser mv.
 - Husleiekning på kr 500 pr andel pr mnd fom. 01.07.2024, og tilhørende refinansiering av eksisterende lån i forbindelse med utføring av nødvendig vedlikehold:
 - Forretningsfører redegjorde for bakgrunnen for dette og styrets vedtak.
Refinansiering av lån: Årsmøtet vedtok enstemmig å refinansiere borettslagets lån med ca. kr 100.000 i forbindelse med nødvendig vedlikehold som blir betalt over driftsbudsjettet i 2024. Årsmøtet vedtok å ta opp et nytt lån på kr 1.930.000, der gammelt lån på ca kr 1.830.000 innfris. Dersom det er nødvendig med ny sikkerhet for lånet, samtykker årsmøtet i at gnr. 53 bnr. 255 i Ullensvang kommune pantsettes med en ny pantobligasjon.



- Oppgradere vinduene i blokken:
 - Forretningsfører redegjorde for forslaget. Årsmøtet ga styret mandat til å utrede dette nærmere, herunder innhente priser mv.

5. Valg
Valgkomiteen fremmet sin innstilling, hvoretter valget er slik etter avstemming i generalforsamlingen:

Styrets sammensetning:

Leder: Mikkel Andre Hildal på valg i 2025
 Erlend Nævdal Bolstad på valg i 2025
 Solveig Haga: valg for 2024-2025

Varamedl.: May Helen Thorbjørnsen, Elisabeth Bjugan og Bernt Fagerlid Moen

Valgkomite: Elisabeth Bjugan (leder)
 May Helen Thorbjørnsen

Møtet ble avsluttet kl. 20:45

Odda 23.05.2024



Mikkel André Hildal



Erlend Nævdal Bolstad



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG

Innkalling til årsmøte

Styret i Spannsteißen Borettslag innkaller til digitalt årsmøte:

Dato: Torsdag 23.05.2024 kl. 19:00

Sted: Yrkesskolen på Eide (klasserom 1206)

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsregnskap 2023, budsjett 2024
3. Bevilgning
4. Innkomne saker:
 - 2022 – 2023: grafiskoversikt over strømforbruk, og gjennomsnittlig strømuttak i effekt for 2022 og 2023.
 - Tilbud fra Toma på trappevask.
 - Utvidelse av terrassene.
 - Forestående vedlikehold av terrassene.
 - Husleiekning på kr 500 pr andel pr mnd fom. 01.07.2024, og tilhørende refinansiering av eksisterende lån i forbindelse med utføring av nødvendig vedlikehold.

NB! Frist for inngivelse av øvrige saker/forslag til styret og/eller forretningsfører er tirsdag 21. mai kl. 15.00, og må inngis til forretningsfører på tn@lov.no.

5. Valg

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret
(sign)





Til generalforsamlingen i Spannsteigen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spannsteigen Borettslag som viser et overskudd på NOK 31 001. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 avvirket.



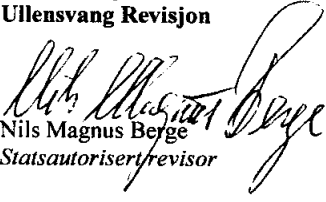
Rev.nr./ Org.nr. 997 726 316 MVA
Kremarveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

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>.

Odda, 29. april 2024
Ullensvang Revisjon


Nils Magnus Bejge
Statsautorisert revisor



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG org.nr. 962 193 684

ÅRSRAPPORT 2023

Styret i Spannsteigen Borettslag inngir slik årsrapport for 2023:

Beliggenhet og virksomhet:

Spannsteigen Borettslag ligger i Ullensvang kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne.

Styret:

Styret har bestått av Mikkel Andre Hildal, Solveig Haga, og Erlend Nævdal Bolstad.

Det er avholdt tre styremøter med forretningsfører.

Fortsatt drift:

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av eiendeler og gjeld, samt drift.

Styret er klar over at borettslagets egenkapital er negativ med NOK 696 378,-. Dette skyldes oppgradering av bygningsmasse, hvor den totale investeringen er utgiftsført. Oppgraderingen er lånefinansiert. I tillegg er borettsinnskuddene klassifisert som langsiktig gjeld stor NOK 190 800,-.

Regnskapet for 2023 er behandlet og revidert av Ullensvang Revisjon AS, og anbefales godkjent av årsmøtet. Disponible midler pr. 31.12.2023 er NOK 253 694,-, en økning på NOK 129 816,- fra året før.

Det foreslås at samtlige disponible midler overføres til neste års drift.

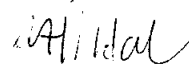
Vedlikehold:

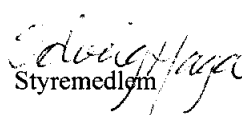
Borettslaget foretar løpende vedlikehold, og styret mener at vedlikeholdet oppveier verdiforringelse av bygningene som følge av alder og slitasje.

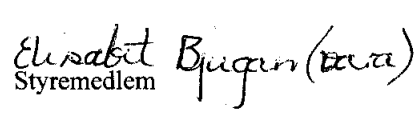
Arbeidsmiljø, likestilling, ytre miljø:

Arbeidsmiljøet i borettslaget vurderes av styret å være tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Av styremedlemmene er to menn og én kvinne, ingen fast ansatte. Styret kjenner ikke til at det forekommer forurensning av det ytre miljø.

Odda, 29.06.24


Styreleder


Styremedlem


Styremedlem


Forretningsfører





Årsregnskap for
SPANNSTEIGEN BORETTSLAG

962193307

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		17 500	7 500
Felleskostnader		681 400	626 400
Eierskiftegebyr		5 000	0
Sum driftsinntekter		703 900	633 900
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-27 650	-25 893
Bredbånd/Kabel-TV		-108 289	-97 345
Kommunale avgifter	2	-190 647	-220 902
Strøm		-24 013	-6 205
Annen leiekostnad		-11 214	0
Vedlikehold	3	-60 329	-191 655
Regnskapshonorar		-20 863	-22 650
Revisjon		-13 628	-12 106
Forretningsførerhonorar		-36 740	-36 740
Kostnad OBBL		-19 117	-19 406
Forsikring		-53 205	-60 383
Bankgebyr og porto		-7 781	-4 125
Annen driftskostnad		-6 000	-746
Sum driftskostnader		-579 476	-698 157
Driftsresultat		124 424	-64 257
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	5 132
Sum finansinntekter		0	5 132
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-93 423	-53 486
Sum finanskostnader		-93 423	-53 486
Netto finans		-93 423	-48 354
Resultat før skattekostnad		31 001	-112 610
Årsresultat		31 001	-112 610
Overføringer			
Udekket tap		31 001	-112 610
Sum overføringer		31 001	-112 610



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 082 742	1 082 742
Sum varige driftsmidler		1 082 742	1 082 742
Sum anleggsmidler		1 082 742	1 082 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		56 800	8 700
Andre kortsiktige fordringer		83 172	95 252
Sum fordringer		139 972	103 952
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		198 581	103 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 581	103 953
Sum omløpsmidler		338 553	207 905
SUM EIENDELER		1 421 295	1 290 647




SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-698 178	-729 179
Sum opptjent egenkapital		-698 178	-729 179
Sum egenkapital		-696 378	-727 379
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	1 842 012	1 743 197
Borettsinnskudd	8	190 800	190 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 032 812	1 933 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 591	80 233
Annen kortsiktig gjeld		19 268	3 795
Sum kortsiktig gjeld		84 859	84 028
Sum gjeld		2 117 671	2 018 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 293	1 290 646


Mikkel André Hildal
styrets leder


Solveig Liv Haga
styremedlem


Erlend Nævdal Bolstad
styremedlem



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier 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

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	123 878	313 900
Årets resultat	31 001	-112 610
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	98 815	-77 412
Årets endringer disponible midler	128 017	-190 022
Disponible midler pr. 31.12	253 694	123 878

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	329 353	207 905
Kortsiktig gjeld	-75 659	-84 028
Disponible midler	253 694	123 877

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	25 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	2 650	2 893
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	27 650	25 893

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 190 647. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 60 329.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger og tomt	
Kostpris bygning 1960	925 724
Kostpris garasjer 1977	109 393
Kostpris tomt 1960	34 304
Kostpris tomt garasjer 1977	13 322
Sum	1 082 742

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 1 419 526 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygninger	1 035 117	1 035 117
Tomter	47 626	47 626
Sum	1 082 743	1 082 743

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2019
Løpetid	20
Rente pr. 31.12.23	4,75 %
Opprinnelig lånebeløp	2 000 000
Nedbetalt tidligere	256 803
Nedbetalt i år	1 743 197
Sum lån	0

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2023
Løpetid	16
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	1 880 000
Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	37 988
Sum lån	1 842 012

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.



SPANNSTEIGEN BORETTSLAG
962 193 307

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er likt fordelt ettersom borettslaget har like størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
100 %	18	102 334	1 842 012

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1960 på kr 190 800. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

