



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

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: Eva-Anita Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 351 059	10 275 498
Annen driftsinntekt		2 864 179	2 822 548
Sum inntekter		14 215 238	13 098 045
Kostnader			
Lønnskostnad		1 709 355	1 686 061
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 146	213 913
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 478	30 898
Annen driftskostnad		8 935 473	9 124 984
Sum kostnader		10 749 451	11 055 857
Driftsresultat		3 465 788	2 042 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 766	10 257
Sum finansinntekter		11 766	10 257
Annen rentekostnad		1 482 518	1 401 169
Sum finanskostnader		1 482 518	1 401 169
Netto finans		-1 470 752	-1 390 912
Ordinært resultat før skattekostnad		1 995 036	651 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 995 036	651 277
Årsresultat		1 995 036	651 277
Totalresultat		1 995 036	651 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 036	651 277
Sum overføringer og disponeringer		1 995 036	651 277



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		64 986 926	64 986 926
Maskiner og anlegg		410 990	309 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 479	
Sum varige driftsmidler		65 496 395	65 296 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 496 395	65 296 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 143	36 646
Andre fordringer		712 149	1 530 017
Sum fordringer		767 292	1 566 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 128 301	6 463 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 128 301	6 463 054
Sum omløpsmidler		7 895 593	8 029 717
SUM EIENDELER		73 391 988	73 325 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 400	30 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 834 032	12 838 996
Sum opptjent egenkapital		14 834 032	12 838 996
Sum egenkapital		14 864 432	12 869 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 196 068	53 632 211
Øvrig langsiktig gjeld		4 467 500	4 494 200
Sum annen langsiktig gjeld		56 663 568	58 126 411
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 061 823	1 597 148
Skyldige offentlige avgifter		90 013	90 691
Annen kortsiktig gjeld		712 152	642 236
Sum kortsiktig gjeld		1 863 988	2 330 076
Sum gjeld		58 527 556	60 456 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 391 988	73 325 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532388

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

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: Eva-Anita Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 351 059	10 275 498
Annen driftsinntekt		2 864 179	2 822 548
Sum inntekter		14 215 238	13 098 045
Kostnader			
Lønnskostnad		1 709 355	1 686 061
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		54 146	213 913
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 478	30 898
Annen driftskostnad		8 935 473	9 124 984
Sum kostnader		10 749 451	11 055 857
Driftsresultat		3 465 788	2 042 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 766	10 257
Sum finansinntekter		11 766	10 257
Annen rentekostnad		1 482 518	1 401 169
Sum finanskostnader		1 482 518	1 401 169
Netto finans		-1 470 752	-1 390 912
Ordinært resultat før skattekostnad		1 995 036	651 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 995 036	651 277
Årsresultat		1 995 036	651 277
Totalresultat		1 995 036	651 277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 995 036	651 277
Sum overføringer og disponeringer		1 995 036	651 277



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

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		64 986 926	64 986 926
Maskiner og anlegg		410 990	309 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 479	
Sum varige driftsmidler		65 496 395	65 296 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 496 395	65 296 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 143	36 646
Andre fordringer		712 149	1 530 017
Sum fordringer		767 292	1 566 663
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 128 301	6 463 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 128 301	6 463 054
Sum omløpsmidler		7 895 593	8 029 717
SUM EIENDELER		73 391 988	73 325 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	30 400	30 400
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 834 032	12 838 996
Sum opptjent egenkapital	14 834 032	12 838 996
Sum egenkapital	14 864 432	12 869 396
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 196 068	53 632 211
Øvrig langsiktig gjeld	4 467 500	4 494 200
Sum annen langsiktig gjeld	56 663 568	58 126 411
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 061 823	1 597 148
Skyldige offentlige avgifter	90 013	90 691
Annen kortsiktig gjeld	712 152	642 236
Sum kortsiktig gjeld	1 863 988	2 330 076
Sum gjeld	58 527 556	60 456 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 391 988	73 325 882



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1442312.00	1437327.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	209949.00	207722.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26398.00	22618.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30697.00	18394.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1709356.00	1686061.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note
2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Bygninger	2	64 986 926	64 986 926
Maskiner og utstyr	2	509 469	309 240
Sum anleggsmidler		65 496 395	65 296 166
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		55 143	36 646
Forskuddsbetalte kostnader		712 149	1 530 017
Sum fordringer	3	767 292	1 566 663
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	6	7 128 301	6 463 054
SUM OMLØPSMIDLER		7 895 593	8 029 717
SUM EIENDELER		73 391 988	73 325 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	4	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		14 834 032	12 838 996
Sum opptjent egenkapital		14 834 032	12 838 996
SUM EGENKAPITAL		14 864 432	12 869 396
GJELD			
Borettsinnskudd	5	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		587 700	614 400
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	52 196 068	53 632 211
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 663 568	58 126 411
Leverandørgjeld		1 061 823	1 597 078
Kortsiktig gjeld til det offentlige		91 509	92 138
Forskudd fra kunder		222 775	191 894
Skyldige lønnskostnader		137 007	140 845
Påløpte renter		352 370	309 497
Annen kortsiktig gjeld		-1 496	-1 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 863 988	2 330 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 391 988	73 325 882

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2022

	Note	2022	2021
TRONDHEIM , 30.03.2023 Søndre Halset Borettslag AI			
Marco Bjørklund Fria Styrets leder	Tore Dragøy Styremedlem	Marthe Danielsen Styremedlem	
Jostein Eirik Gjermstad Styremedlem	Lill Ann Kleveland Styremedlem		

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Søndre Halset Borettslag AI

RESULTATREGNSKAP ÅR 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Felleskostnader		9 001 356	8 001 204	8 641 305	10 170 816
Felleskostnader rente og avdrag		2 864 179	2 822 548	2 822 567	2 921 208
Kabel TV		1 390 800	1 349 760	1 349 760	1 586 880
Parkering/Garasje		550 695	550 234	578 400	580 400
Renhold		364 800	364 800	364 800	364 800
Andre inntekter		43 408	9 500	10 000	10 000
SUM INNTEKTER		14 215 238	13 098 045	13 766 832	15 634 104
KOSTNADER					
Lønn/Styreonorar	6	1 709 355	1 686 061	1 703 712	1 812 698
Innleide tjenester		615 311	502 640	255 000	505 000
Forretningsførsel	7	530 736	512 616	530 730	570 580
Revisjon	7	20 000	17 500	20 000	21 000
Andre konsulenttjenester		0	3 000	0	0
Forsikring		655 003	667 709	650 000	675 000
Eiendomsavgifter		3 058 754	2 888 192	2 322 000	3 225 000
Strøm		379 105	457 751	407 000	407 000
Renhold		322 219	296 357	364 800	364 800
Kabel-TV		1 527 742	1 256 530	1 349 760	1 404 480
Vedlikehold/Service	8	1 599 950	2 367 111	4 599 500	3 471 500
Driftsmateriell		56 800	74 332	102 000	67 000
Kontorkostnader		127 306	101 426	101 300	134 350
Andre kostnader		93 026	10 718	21 000	40 000
Avskrivinger		54 146	213 913	30 344	71 125
SUM KOSTNADER		10 749 451	11 055 857	12 457 146	12 769 533
DRIFTSRESULTAT		3 465 788	2 042 189	1 309 686	2 864 571
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		11 766	10 257	5 000	4 000
Rentekostnader		1 482 518	1 401 169	1 370 161	1 800 000
SUM FINANS		-1 470 752	-1 390 912	-1 365 161	-1 796 000
SUM FINANS		-1 470 752	-1 390 912	-1 365 161	-1 796 000
RESULTAT	1	1 995 036	651 277	-55 475	1 068 571
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 995 036	651 277	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



938 Offentlig r...

Name Date
Dragøy, Tore 2023-03-30

Identification

 bankID Dragøy, Tore
FR MOBIL

Name Date
Fria, Marco Bjørklund 2023-03-30

Identification

 bankID Fria, Marco Bjørklund


Name Date
Kleveland,Lill Ann 2023-03-30

Identification

 bankID Kleveland,Lill Ann

Name Date
Gjermstad, Jostein Eirik 2023-03-30

Identification

 bankID Gjermstad, Jostein Eirik

Name Date
Danielsen, Marthe 2023-03-30

Identification

 bankID Danielsen, Marthe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL NOTER 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005, og god regnskapskikk.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1 Disponible midler	2021	2022
Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 369 600	5 699 641
Endring i disponible midler		
Årets resultat	651 277	1 995 036
Tilbakeføring av avskrivning	213 913	54 146
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-123 750	-254 375
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 416 699	-1 436 143
Andre poster som påvirker disponible midler		
- innskuddsendring Parkering	5 300	-26 700
Årets endring i disponible midler	671 405	331 964
Disponible midler	5 699 641	6 031 605
Sum omløpsmidler	8 029 717	7 895 593
- Sum kortsiktig gjeld	-2 330 076	-1 863 988
Disponible midler per 31.12.	5 699 641	6 031 605

2 Eiendommene	
Ferdigstilt i 1969-1970	
Anskaffelseskostnader	21 077 062
Påkostninger	43 909 865
Sum	64 986 927

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

2 Maskiner og anlegg		
Tekst	Sandsilo	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr. 1.1.	101 875	231 250
Akk. Avskrivning		-38 542
Årets avskrivning	-3 396	-23 125
= Bokført verdi pr. 31.12.2022	98 479	169 583
Tekst	Snøfres	Kubota
Anskaffelseskost pr. 1.1.	152 500	123 750
Akk. Avskrivning		-7 219
Årets avskrivning	-15 250	-12 375
= Bokført verdi pr. 31.12.2022	137 250	104 156
Årets totale avskrivning:		54 156
Sum anleggsmidler pr 31.12.		509 468



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2022

3 Fordringer		
Kundefordringer		55 143
Parkzone		4 525
Hjemmeside		3 117
Telia, kabel-tv og bredbånd		378 727
Forsikring bygning og maskiner		259 390
Avtale Boss, skadedyr		8 516
Securitas, vakthold og innlåsning		57 874
Sum kortsiktige fordringer		767 292

4 Andelskapital

Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget. 30 400

Følgende styremedlemmer har andel:

Marco Bjørklund Fria	1 andel
Tore Dragøy	1 andel
Marthe Danielsen	1 andel
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel
Lill Ann Kleveland	1 andel

5 Langsiktig gjeld

	2021	2022
Annuletslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	32 729 709	31 854 029
Avdrag	-875 680	-899 453
Gjeld per 31.12.	31 854 029	30 954 576

Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 27 664 285,-

Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:

1. Annuitet i Handelsbanken. Fastrente 2,8 %	11 166 272	10 915 643
Avdrag	-250 629	-257 528
Gjeld pr. 31.12.	10 915 643	10 658 115

2. Annuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 1,85 %	11 152 929	10 862 539
Avdrag	-290 390	-279 162
Gjeld pr. 31.12.	10 862 539	10 583 377

Sum langsiktig gjeld pr 31.12. 53 632 211 52 196 068

Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.

1-roms, 76 stk.	115 781
2-roms, 38 stk.	142 095
3-roms, 76 stk.	168 408
4 roms, 114 stk.	221 036

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:

Handelsbanken	52 196 068
Borettsinnskudd	3 879 800
Sum	56 075 868

Eiendeler stilt som sikkerhet:

Bokført verdi bygningene, jfr note 1	64 986 926
--------------------------------------	------------



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2022

	2021	2022
6 Lønnskostnader		
Lønn	1 086 483	1 051 828
Ferielønn	140 845	137 007
Styrehonorar	210 000	250 000
Arg.giv.avgift	207 721	209 949
Forsikringer	1 053	7 748
Pensjonsforsikring	37 851	47 268
Andre personalkostnader	2 108	5 555
Sum lønnskostnader	1 686 061	1 709 355

6 Antall ansatte
Det har vært ansatt vaktmester 2 årsverk i regnskapsåret.
Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon

6 Øremerkede bankinnskudd
Av selskapets bankinnskudd er kr. 45 109,- bundne midler for skattetrekk.

	2021	2022
7 Honorarer		
Regnskap og forretningsførsel iht. Avtale	512 616	530 736
Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
Revisjon	17 500	20 000
Sum honorarer, inkl. MVA	530 116	550 736

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

	2022
8 Reperasjon, Vedlikehold og service	
Parkeringsplasser	50 478
Utskifting av beredere og sluk	388 469
Vann og avløp	40 531
Avfallstømming container	30 674
Arbeid med driftsbygg	699 688
Elektrikker	3 824
Smårep., skruer, treverk etc.	19 535
Fartsdempere	10 438
Maling, beis etc.	8 012
Rep. ved Nordic Bygg	33 971
Rep. Og vedlikehold av garasje	7 588
Skit	1 875
Adgangskontroll	98 250
Drivstoff maskinpark	94 325
Rep. Skader	18 004
Kostnader til plener, lekeplass, blomster	4 785
Rep. Av maskinpark	89 503
Sum rep., vedlikehold og service	1 599 950



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Halset Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: BDOXM-AZY1P-P4XP6-JAF6F-PAKZT-7GYLL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 18:29:32 UTC



Penneo DokumentInnøkte: BDOXM-AZY1P-P4XP6-JAF6F-PAKZT-7GYLL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

Styret har siden siste ekstraordinær generalforsamling 30. november 2022 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Elena Silderen	Varamedlem

Det har i perioden 1.12.2022 fram til årsmøte 20.4.2023 blitt avholdt et eget møte med vaktmestere, seks styremøter, møte med HMS-leverandør og et møte med takstingeniører. Styret har i tillegg vært representert på bydelsmøte med bl.a. Selsbakkhøgda borettslag (i regi av TOBB) og har hatt ytterligere tre møter som vi vil komme tilbake til innholdet i.

Per 20. mars har styret behandlet og protokollført 69 saker, hvorav noen er faste oppfølgingssaker hvert møte.

Driftsleder Thomas Haugan har deltatt på alle utenom ett (per mars) styremøte. Drift er invitert til møtene og stiller hvis det ikke er åpenbart unødvendig.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne. Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte

Borettslaget hadde i 2022 følgende ansettelsesforhold:

Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.

Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling.

I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere.

Arbeidsmiljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt.

Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden.

Driftslederens fysiske arbeidsplass har som kjent for mange ikke vært tilfredsstillende, og medførte på sensommeren i fjor flytting av arbeidsplass fra driftsgarasje til midlertidig arbeidsbrakke.

Dokumentet er elektronisk signert



Den midlertidige arbeidsbrakken tilfredsstillter ikke arbeidsmiljølovens krav til garderobefasiliteter og ren/skitten sone. Det er derfor leid inn en ytterligere egen brakke for garderobe. Som en midlertidig løsning er dette akseptert av Arbeidstilsynet. Det jobbes videre mot en permanent løsning.

Det er videre tatt grep i å instruere vaktmestere til å ikke utføre arbeid som arbeidslokalene ikke håndterer godt nok, som for eksempel sveising.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2022 omsatt 27 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

12 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 013 333,-
4 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 645 000,-
5 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 922 000,-
6 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr. 3 493 333,-

Det var 6 leiligheter på framleie i 2022

Styrets arbeid:

Sittende styret overtok i desember i fjor etter mistillit mot forhenværende styre.

Mye av den første tiden har gått med på å gjøre seg kjent med borettslaget fra "styre-siden", og sette seg inn i avtaler samt avgjøre hvilke prosesser som krever mest prioritering.

Vi ønsker å gjøre mest mulig, men det mangler ikke på oppgaver - og noe vil derfor bli prioritert mindre enn andre ting.

Det mest prekære på kort sikt har vært å sikre akseptable arbeidsforhold til våre to ansatte, og etablere et godt samarbeid med de.

På tidspunkt for bytte av styret forelå det ingen tilstandsrapport på driftsgarasje. Det har derfor blitt hentet inn tilstandsrapport på driftsgarasje for å forsøke å avklare den egentlige tilstanden til bygget. Det er ingen umiddelbare farer ved å oppholde seg i bygget, men bygget krever omfattende vedlikehold hvis det skal fortsette å brukes som styrekontor og vaktmestergarasje og -kontor.

Bygget lever på ingen måte opp til dagens standarder med tanke på arbeidsplass og garderobefasiliteter.

Styret har derfor jobbet videre med tiltak knyttet til driftsbygg, og vil presentere dette så fort som det er klart. Det er på skrivende tidspunkt dessverre ikke noe konkret å melde, annet enn å forsikre beboere om at det jobbes hardt med å få på plass et forslag til en permanent løsning. Det vil bli innkalt til generalforsamling for å avgjøre hva borettslaget skal gjøre med tanke på driftsbygg når det er klart for det.

Drifts arbeid:

Renset/ tømt sluk og sandfang
Rengjort alle ventilasjons/røykvifter

Dokumentet er elektronisk signert



Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS
Det er brukt ca. 60 tonn med strøsand

Rettvisende:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Regnskap:

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Årets overskudd på kr. 1 995 036,- foreslås ført til annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2022 utgjør kr. 14 834 032, -.

Totale disponible midler pr. 31.12.2022 er kr.6 031 605,-
Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Trondheim, 30.3.2023

Marco Bjørklund Fria

Tore Dragøy

Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad

Lill Ann Kleveland

FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt til å møte og stemme i mitt sted i den ordinære generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag 20. april 2023.

Signatur andelseier

Dokumentet er elektronisk signert



938 Årsmelding ...

Name Date
Fria, Marco Bjørklund 2023-03-30

Identification

 **bankID** Fria, Marco Bjørklund

Name Date
Danielsen, Marthe 2023-03-30

Identification

 **bankID** Danielsen, Marthe

Name Date
Gjermstad, Jostein Eirik 2023-03-30

Identification

 **bankID** Gjermstad, Jostein Eirik

Name Date
Dragøy, Tore 2023-03-30

Identification

 **bankID** Dragøy, Tore
PA MOBIL

Name Date
Kleveland, Lill Ann 2023-03-30

Identification

 **bankID** Kleveland, Lill Ann



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))