



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 861 554  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Solibo Fredrikstad  
Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Hans Gunnar Thorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

### 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, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		54 127	10 430
Sum kostnader		54 127	10 430
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 127</b>	<b>-10 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		202	45
Sum finansinntekter		202	45
Annen rentekostnad		130	0
Sum finanskostnader		130	0
<b>Netto finans</b>		<b>72</b>	<b>45</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-40 010	-10 385
Annen egenkapital		-14 045	0
Sum overføringer og disponeringer		-54 055	-10 385



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	0	0
Maskiner og anlegg		66 376 678	15 644 108
Sum varige driftsmidler		66 376 678	15 644 108
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 376 678	15 644 108
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	2	220 347	0
Sum fordringer		220 347	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 653	49 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 653	49 521
Sum omløpsmidler		227 000	49 521
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	3, 4	110 000	110 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	14 045
Udekket tap	4	40 010	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 010</b>	<b>14 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 990</b>	<b>124 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	52 771 494	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 771 494</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 771 494</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		937 685	21 230
Kortsiktig konserngjeld	2	12 824 509	15 548 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 762 194</b>	<b>15 569 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 533 688</b>	<b>15 569 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567330

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 861 554  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Pluss Oss AS  
Jernbanegata 11  
1706 SARPSBORG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Hans Gunnar Thorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2024

#### 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 928 861 554  
SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		54 127	10 430
Sum kostnader		54 127	10 430
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 127</b>	<b>-10 430</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		202	45
Sum finansinntekter		202	45
Annen rentekostnad		130	0
Sum finanskostnader		130	0
<b>Netto finans</b>		<b>72</b>	<b>45</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-40 010	-10 385
Annen egenkapital		-14 045	0
Sum overføringer og disponeringer		-54 055	-10 385



Organisasjonsnr: 928 861 554  
SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	0	0
Maskiner og anlegg		66 376 678	15 644 108
Sum varige driftsmidler		66 376 678	15 644 108
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 376 678	15 644 108
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	2	220 347	0
Sum fordringer		220 347	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 653	49 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 653	49 521
Sum omløpsmidler		227 000	49 521
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	3, 4	110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	14 045



Udekket tap	4	40 010	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 010</b>	<b>14 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 990</b>	<b>124 045</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	52 771 494	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 771 494</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 771 494</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		937 685	21 230
Kortsiktig konserngjeld	2	12 824 509	15 548 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 762 194</b>	<b>15 569 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 533 688</b>	<b>15 569 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>



Organisasjonsnr: 928 861 554  
SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre forhold Borettslaget behandles som aksjeselskap inntil det året boligene leveres og borettslaget er etablert med ordinær drift. Dette vil skje i løpet av 2024. Fusjon ble i 2022 gjennomført med selskapet Skråtorp Tomteselskap AS. Fusjonen ble gjennomført iht ulovfestet selskapsrett ved at Skråtorp Hageby Borettslag overtok eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Skråtorp Tomteselskap AS. Fusjonen ble gjennomført etter kontinuitetsprinsippet.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
01.01.	15644108.00	0.00
Tilgang i året	50732569.00	0.00
31.12.	66376677.00	0.00



<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66376677.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Posten består av tomt og bygg under tilvirking. Gjennomføring skjer etter bygge- og finansieringsplan for Skråtorp Hageby Borettslag

**Note**

2

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	220347.00	0.00

<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>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12824509.00	15548354.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Gjelden til morselskapet Skråtorp Utvikling AS har oppstått i forbindelse med salg av aksjer og fusjon. Det ble i 2022 gjennomført en ulovfestet fusjon mellom borettslaget og Skråtorp Tomteselskap AS. Det ble i den forbindelse utstedt et omsetningsgjeldsbrev som dekker bokført gjeld pr 31/12. Gjelden vil nedkvitteres i løpet av 2024 i forbindelse med overlevering av borettslaget til nye kjøpere og oppstart av ordinær drift som borettslag. Gjelden i selskapet vil etter dette bestå av gjeld i henhold til bygge- og finansieringsplan ref note 4.

#### Note

#### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

#### Mer om fordringer

#### Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

#### Mer om finansielle instrumenter

#### Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

#### Note

5

#### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
52771494.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
52771494.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
66376678.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

#### Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon er byggelån under tilvirkingsperioden, frem til overtakelse. Renter er bokført mot eiendelen da dette er en del av kostpris



for bygg og eiendom i henhold til bygge- og finansieringsplanen. Ved overtakelse vil byggelånet bli konvertert til langsiktig lån for Borettslaget. Total gjeld i borettslaget vil ved overlevering/innflytting være i henhold til bygge- og finansieringsplan slik: Langsiktig lån bank: kr 44 845 000,- Innskudd fra eiere: kr 44 845 000,-

## **Note**

### **Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

## Resultatregnskap

	Note	2023	05.02 - 31.12.2022
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		-54 127	-10 430
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-54 127</b>	<b>-10 430</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 127</b>	<b>-10 430</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		202	45
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>202</b>	<b>45</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-130	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-130</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72</b>	<b>45</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		-14 045	0
Udekket tap		-40 010	-10 385
<b>Sum overføringer</b>		<b>-54 055</b>	<b>-10 385</b>



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		66 376 678	15 644 108
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 376 678</b>	<b>15 644 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 376 678</b>	<b>15 644 108</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	2	220 347	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>220 347</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 653	49 521
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 653</b>	<b>49 521</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>227 000</b>	<b>49 521</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	3, 4	110 000	110 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	14 045
Udekket tap	4	-40 010	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 010</b>	<b>14 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 990</b>	<b>124 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	52 771 494	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 771 494</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		937 685	21 230
Kortsiktig konserngjeld	2	12 824 509	15 548 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 762 194</b>	<b>15 569 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 533 688</b>	<b>15 569 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 603 678</b>	<b>15 693 629</b>

Sarpsborg, 20.04.2024

Hans Gunnar Thorsen  
styrets leder

Rune Kilebu  
styremedlem

Marcus Kilebu  
styremedlem



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Andre forhold

Borettslaget behandles som aksjeselskap inntil det året boligene leveres og borettslaget er etablert med ordinær drift.

Dette vil skje i løpet av 2024.

Fusjon ble i 2022 gjennomført med selskapet Skråtorp Tomteselskap AS. Fusjonen ble gjennomført iht ulovfestet selskapsrett ved at Skråtorp Hageby Borettslag overtok eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Skråtorp Tomteselskap AS. Fusjonen ble gjennomført etter kontinuitetsprinsippet.

#### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	15 644 108
Tilgang i året	50 732 569
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>66 376 677</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>66 376 677</b>

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Posten består av tomt og bygg under tilvirking. Gjennomføring skjer etter bygge- og finansieringsplan for Skråtorp Hageby Borettslag

## Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	05.02 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	220 347	0

### Kortsiktig gjeld

	2023	05.02 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	12 824 509	15 548 354

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Gjelden til morselskapet Skråtorp Utvikling AS har oppstått i forbindelse med salg av aksjer og fusjon. Det ble i 2022 gjennomført en ulovfestet fusjon mellom borettslaget og Skråtorp Tomteselskap AS.

Det ble i den forbindelse utstedt et omsetningsgjeldsbrev som dekker bokført gjeld pr 31/12

Gjelden vil nedkviktes i løpet av 2024 i forbindelse med overlevering av borettslaget til nye kjøpere og oppstart av ordinær drift som borettslag.

Gjelden i selskapet vil etter dette bestå av gjeld i henhold til bygge- og finansieringsplan ref note 4.

## Note 3 - Andelskapital

Selskapets andelskapital består av 22 andeler pålydende kr 5 00,-

## Note 4 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	110 000	14 045	0	124 045
Årsresultat	0	-14 045	-40 010	-54 055
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>-40 010</b>	<b>69 990</b>



SKRÅTORP HAGEBY BORETTSLAG  
928 861 554

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	52 771 494
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	52 771 494
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	66 376 678
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon er byggelån under tilvirkingsperioden, frem til overtakelse. Renter er bokført mot eiendelen da dette er en del av kostpris for bygg og eiendom i henhold til bygge- og finansieringsplanen. Ved overtakelse vil byggelånet bli konvertert til langsiktig lån for Borettslaget. Total gjeld i borettslaget vil ved overlevering/innflytting være i henhold til bygge- og finansieringsplan slik:

Langsiktig lån bank: kr 44 845 000,-  
Innskudd fra eiere: kr 44 845 000,-



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Skråtorp Hageby Borettslag

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skråtorp Hageby Borettslag som viser et underskudd på NOK 54 055. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 23. mai 2024

**Solhøi Revisjon AS**

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**SNOPESTAD, LARS MAGNAR**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

05/23/2024 14:48:41

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.