



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 230 995  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDASUNDET 23  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL avd. Haugesund  
Kirkegata 130  
5527 HAUGESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Hans Arne Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 14.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 081 003	3 439 077
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 081 002</b>	<b>3 439 077</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	28 379	20 652
Annen driftskostnad	5	1 205 924	1 093 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 234 303</b>	<b>1 114 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 846 699</b>	<b>2 324 793</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 781	1 106
Annen rentekostnad		761 794	1 080 006
<b>Netto finans</b>		<b>757 013</b>	<b>1 078 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 089 686</b>	<b>1 245 893</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 089 686	-1 245 893



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	50 057 750	50 057 750
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 057 750</b>	<b>50 057 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		16 000	34 680
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 253 103</b>	<b>1 308 899</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 269 103</b>	<b>1 343 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 326 853</b>	<b>51 401 329</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 480 491	8 390 806
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 480 491</b>	<b>8 390 805</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 964 477	15 028 762
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	28 776 797	27 876 610
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	9	<b>41 741 274</b>	<b>42 905 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverandørgjeld		29 594	33 616
Skyldige offentlige avgifter		116	0
Annen kortsiktig gjeld		75 378	71 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 088</b>	<b>105 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 846 362</b>	<b>43 010 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 326 853</b>	<b>51 401 329</b>



## Årsregnskap 2025 Borettslaget Smedasundet 23

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		1 085 988	1 085 988	1 085 970	1 086 000
TV/ Internett		90 396	90 396	90 400	90 396
Renter på lån		748 810	1 100 696	1 075 000	680 000
Avdrag på lån		593 097	692 696	694 798	565 000
Nedkittering IN lån		562 712	469 301	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 081 002</b>	<b>3 439 077</b>	<b>2 946 168</b>	<b>2 421 396</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn	3	6 572	0	5 000	5 700
Styre honorar	3	18 300	18 100	18 100	18 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	3 507	2 552	3 173	3 200
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	0	0	1 000	1 000
Leie lokaler		327 888	327 888	327 888	341 000
Renovasjon, vann og avløp		256 298	257 480	297 000	280 000
Eiendomsskatt		97 303	85 854	90 200	105 000
Renhold		74 787	69 601	72 000	75 000
Leie maskiner, utstyr		0	0	1 000	0
Verktøy, inventer, rekvisita		0	0	1 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	99 602	8 267	50 000	50 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		44 714	50 217	50 000	50 000
Serviceavtaler		0	2 000	3 000	0
Forsikringsskadesaker		0	10 000	10 000	0
Revisjonshonorar		8 060	7 280	7 500	10 000
Forretningsfører honorar		94 986	88 876	93 400	96 000
Forretningsfører honorar - tilleggstenester		1 313	3 125	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		186	393	500	0
TV/ Internett		82 350	77 274	85 000	90 396
Kontingenter, sikringsfond		13 662	13 523	16 000	16 000
Forsikring		99 608	88 935	97 800	110 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		5 167	2 919	2 500	5 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 234 303</b>	<b>1 114 284</b>	<b>1 232 561</b>	<b>1 257 296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 846 699</b>	<b>2 324 793</b>	<b>1 713 607</b>	<b>1 164 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 781	1 106	0	0
Rentekostnader		761 794	1 080 006	1 075 000	680 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>757 013</b>	<b>1 078 900</b>	<b>1 075 000</b>	<b>680 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 089 686</b>	<b>1 245 893</b>	<b>638 607</b>	<b>484 100</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-1 089 686	-1 245 893	0	0



## Årsregnskap 2025 Borettslaget Smedasundet 23

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	7 020 000	7 020 000
Bygninger	6	43 037 750	43 037 750
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 057 750</b>	<b>50 057 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	18 680
Andre fordringer		16 000	16 000
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		38 814	1 308 899
Innestående andre bankkonti		1 214 289	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 269 103</b>	<b>1 343 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 326 853</b>	<b>51 401 329</b>



## Årsregnskap 2025 Borettslaget Smedasundet 23

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		8 255 805	7 009 913
Årets resultat		1 089 686	1 245 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 480 491</b>	<b>8 390 805</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	12 964 477	15 028 762
IN - lån andelseiere	7	13 809 797	12 909 610
Borettsinnskudd	8	14 967 000	14 967 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>41 741 274</b>	<b>42 905 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 400	0
Leverandørgjeld		29 594	33 616
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		116	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		822	0
Påløpne renter		56 156	71 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 088</b>	<b>105 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 846 362</b>	<b>43 010 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 326 853</b>	<b>51 401 329</b>

Borettslaget Smedasundet 23, 31.12.2025

Hans Arne Hansen  
Styreleder

Inge Reidar Dommersnes  
Medlem

Birgitte Marie Storesund  
Medlem



## Noter 2025 Borettslaget Smedasundet 23

### Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves 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. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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 beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 238 428</b>	<b>1 156 634</b>
Årets resultat	1 089 686	1 245 893
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-601 387	-694 799
Tilbakeført IN innbetalinger	-562 712	-469 301
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>-74 413</b>	<b>81 793</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>1 164 015</b>	<b>1 238 428</b>
<b>Avstemming</b>		
Omløpsmidler	1 269 103	1 343 579
Kortsiktig gjeld	105 088	105 151
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>1 164 015</b>	<b>1 238 428</b>



## Noter 2025 Borettslaget Smedasundet 23

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

**Fordringer**

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Anleggsmidler**

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

**Bygninger**

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforingelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

**Disponible midler**

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

### Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

### Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5010 Timelønn	5 750	0
5020 Feriepenger	822	0
5330 Styrehonorar	18 300	18 100
<b>Sum</b>	<b>24 872</b>	<b>18 100</b>

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Noter 2025 Borettslaget Smedasundet 23

### Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 391	2 552
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	116	0
<b>Sum</b>	<b>3 507</b>	<b>2 552</b>

### Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 602	8 267
<b>Sum</b>	<b>99 602</b>	<b>8 267</b>

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

### Note 6 - Eiendeler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 037 750	7 020 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 037 750	7 020 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	43 037 750	7 020 000
Anskaffelsesår :	2008	2008
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



## Noter 2025 Borettslaget Smedasundet 23

### Note 7 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB NOR ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12115329705</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.10 %
Beregnet innfridd:	01.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	34 923 000
Lånesaldo 01.01:	15 028 762
Avdrag i perioden:	2 064 285
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 964 477</b>
Andelssaldo 01.01:	12 909 610
Innbetalt IN i perioden:	1 462 898
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	562 712
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>13 809 797</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>26 774 274</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115329705	1	1 314 832	1 314 832
	1	1 175 299	1 175 299
	1	1 153 832	1 153 832
	1	939 166	939 166
	1	906 966	906 966
	3	885 499	2 656 497
	3	853 299	2 559 897
	1	778 166	778 166
	1	745 966	745 966
	1	441 905	441 905
	1	291 951	291 951

Det finnes IN-ordning i borettslaget.

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det betyr at en har mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eierne klassifiseres som en forskuddsbetaling for eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eierne under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet gjennom inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet til felleslånet, og den vil ha samme rang som det til enhver tid utestående beløpet på felleslånet.

### Note 8 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 2008	14 967 000
<b>Sum Borettsinnskudd</b>	<b>14 967 000</b>



**Noter 2025 Borettslaget Smedasundet 23**

---

**Note 9 - Langsiktig gjeld - pantestillelser**

Av anleggets bokført gjeld er 41 741 274 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 50 057 750 kr.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Smedasundet 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Smedasundet 23**

Styreleder	Hans Arne Hansen (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Birgitte Marie Storesund (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Inge Reidar Dommersnes (sign.)	20.03.2026



**Cedra**

Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS  
Smedasundet 77  
5528 Haugesund, Norge  
Tlf.: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedasundet 23

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Smedasundet 23 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Haugesund, 24. mars 2026  
**Cedra Norge AS**

Per Sølve Lier Habbestad  
*statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 15:37:23 UTC+01:00


**Per Sølve Lier Habbestad**

 **bankID**

NO BankID - 57330ed3-e776-45de-b9ec-1f3a991974f3

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.