



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 327 838  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SELFORSVEIEN 46 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ranheimgata 3  
8622 MO I RANA

### 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: Anne Ingeborg Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 022 888	1 353 354
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 888</b>	<b>1 353 354</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	12 612	12 612
Annen driftskostnad	4,5,6,7	777 752	698 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>790 363</b>	<b>711 292</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 232 524</b>	<b>642 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 822	3 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 822</b>	<b>3 229</b>
Annen rentekostnad		1 319 573	715 047
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 319 573</b>	<b>715 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 306 751</b>	<b>-711 819</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-74 227	-6 510
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-63 247
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 950 000	55 950 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 004	101 115
Andre fordringer		0	117 013
<b>Sum fordringer</b>		<b>93 004</b>	<b>218 128</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	12 811	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 811</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 815</b>	<b>218 127</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 055 815</b>	<b>56 168 127</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-80 737	-6 510



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>80 737</b>	<b>6 510</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-10 737</b>	<b>63 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	12	27 975 000	27 975 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	27 975 000	27 975 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 918	112 070
Annen kortsiktig gjeld		12 635	42 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 552</b>	<b>154 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 066 552</b>	<b>56 104 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 055 815</b>	<b>56 168 127</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	55 950 000	55 950 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370070

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 327 838  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SELFORSVEIEN 46 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ranheimgata 3  
8622 MO I RANA

#### 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: Anne Ingeborg Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 921 327 838  
SELFORSVEIEN 46 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 022 888	1 353 354
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 888</b>	<b>1 353 354</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	12 612	12 612
Annen driftskostnad	4,5,6,7	777 752	698 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>790 363</b>	<b>711 292</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 232 524</b>	<b>642 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 822	3 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 822</b>	<b>3 229</b>
Annen rentekostnad		1 319 573	715 047
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 319 573</b>	<b>715 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 306 751</b>	<b>-711 819</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-74 227	-6 510
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-63 247
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>



Organisasjonsnr: 921 327 838  
SELFORSVEIEN 46 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	8	55 950 000	55 950 000
-------------------------	---	------------	------------

Sum anleggsmidler		55 950 000	55 950 000
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

93 004

101 115

Andre fordringer

0

117 013

Sum fordringer

93 004

218 128

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

9

12 811

0

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

12 811

0

Sum omløpsmidler

105 815

218 127

SUM EIENDELER		56 055 815	56 168 127
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

70 000

70 000

Sum innskutt egenkapital

70 000

70 000

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap

-80 737

-6 510

Sum opptjent egenkapital

80 737

6 510

Sum egenkapital	10	-10 737	63 490
-----------------	----	---------	--------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital

12

27 975 000

27 975 000



Øvrig langsiktig gjeld	11	27 975 000	27 975 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 918	112 070
Annen kortsiktig gjeld		12 635	42 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 552</b>	<b>154 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 066 552</b>	<b>56 104 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 055 815</b>	<b>56 168 127</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	55 950 000	55 950 000



Organisasjonsnr: 921 327 838  
SELFORSVEIEN 46 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

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

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



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**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**



Til generalforsamlingen i Selforsveien 46 borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selforsveien 46 borettslag som 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettfall 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Mo i Rana, 5. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2023 Selforsveien 46 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		544 056	464 976	548 019	626 331
Sentralvarmeavgift		132 336	132 336	132 300	132 300
Motorvarmerleie/park.pl.		1 000	2 400	0	0
IN andel renter og avdrag		1 319 446	715 074	1 119 000	1 659 140
Andre inntekter	1	26 050	38 568	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 022 888</b>	<b>1 353 354</b>	<b>1 799 319</b>	<b>2 417 771</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	612	612	0	612
Styrehonorar	3	12 000	12 000	12 000	12 000
Revisjonshonorar	4	4 788	3 538	3 800	4 900
Forretningsførerhonorar		58 377	56 877	58 600	60 200
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	27 519	1 569	1 569
Kontingent boligbyggelag		10 000	8 400	8 400	8 400
Drift/vedlikehold	5	97 418	83 234	51 000	51 000
Drift/vedlikehold heiser	5	11 475	12 275	8 000	8 000
Kabel-tv/internet		83 831	83 832	83 900	83 900
Forsikringer	6	67 002	61 893	65 600	71 700
Kommunale avgifter		258 282	205 650	213 150	278 400
Fellesstrøm		46 035	35 907	35 500	36 000
Fjernvarme		116 309	101 126	120 000	120 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		6 250	0	0	6 250
Renhold, fellesareal		10 840	10 170	10 100	10 800
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 518	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		640	628	900	900
Telefon og porto		268	159	500	500
Drift maskiner		169	0	0	0
Andre driftskostnader	7	2 965	7 473	2 500	2 500
Tap på fordringer		16	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>790 363</b>	<b>711 292</b>	<b>680 519</b>	<b>762 631</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 232 524</b>	<b>642 061</b>	<b>1 118 800</b>	<b>1 655 140</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		12 822	3 229	200	4 000
Rentekostnader		1 319 573	715 047	1 119 000	1 659 140
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-1 306 751</b>	<b>-711 819</b>	<b>-1 118 800</b>	<b>-1 655 140</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført udekket tap		-74 227	-6 510	0	0
Overført fra egenkapital		0	-63 247	0	0



## Balanse 2023 Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		860 000	860 000
Bygninger		55 090 000	55 090 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		15 483	31 692
Periodisering kostnader		77 521	69 423
Erstatningsmessige skader		0	117 013
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	12 811	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 815</b>	<b>218 127</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 055 815</b>	<b>56 168 127</b>



## Balanse 2023 Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		70 000	70 000
Udekket tap		-80 737	-6 510
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-10 737</b>	<b>63 490</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	27 450 000	27 650 000
Annen langsiktig gjeld	11	525 000	325 000
Borettsinnskudd	12	27 975 000	27 975 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassakreditt/ overtrekk driftskonto		0	36 735
Mellomregning		45	45
Leverandørgjeld		103 873	112 025
Påløpte renter		12 635	5 833
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 552</b>	<b>154 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 066 552</b>	<b>56 104 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 055 815</b>	<b>56 168 127</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>

Selforsveien 46 borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Berit Bohlin-Langmo  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Svein Bernt Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gudny Irene Hanssen  
Styremedlem



## Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdgang.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

#### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

#### Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

### Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter på kr 26 050,- gjelder innbetaling fra 5 andelseiere som har fått innglassert balkong.

### Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	612	612
<b>Sum</b>	<b>612</b>	<b>612</b>



## Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 12 000,- herav til styrets leder kr 6 000,-.

### Note 4 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	4 788	3 538
<b>Sum</b>	<b>4 788</b>	<b>3 538</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6601 Drift/vedlikehold bygg	59 193	61 735
6603 Drift/vedlikehold elektro	3 616	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	24 609	21 499
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	11 475	12 275
<b>Sum</b>	<b>108 893</b>	<b>95 509</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 6 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	67 002	61 893
<b>Sum</b>	<b>67 002</b>	<b>61 893</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. MOBO Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.



## Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7400 Kontingenter	0	1 890
7720 Generalforsamling	859	3 458
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 106	2 125
<b>Sum</b>	<b>2 965</b>	<b>7 473</b>

### Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygning	55 090 000	55 090 000			55 090 000	2019
Tomter	860 000	860 000			860 000	2019
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>55 950 000</b>	<b>55 950 000</b>			<b>55 950 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Tomt

Tomten er kjøpt for kr 860 000,- i 2019.

### Note 9 - Bankinnskudd

	2023	2022
1920 Driftskonto 1506.08.05153	12 811	0
<b>Sum</b>	<b>12 811</b>	<b>0</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	70 000	70 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-6 510	63 247
Årets resultat	-74 227	-69 757
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-10 737</b>	<b>63 490</b>



**Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838**

---

**Negativ egenkapital - driftsunderskudd og verdi bygninger**

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd tidligere år. Verdien av eiendelene fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

**Negativ egenkapital og negative disponible midler**

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler pr. 31.12. Styret er klar over situasjonen.

**Andeler**

Antall andeler i borettslaget er 14.



## Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bygning
<b>Lånenummer:</b>	<b>12137953968</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	27 975 000
Lånesaldo 01.01:	27 650 000
Avdrag i perioden:	200 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>27 450 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	27 450 000
Andelssaldo 01.01:	325 000
Innbetalt IN i perioden:	200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>525 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>27 975 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137953968	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 575 000	2 575 000
	1	2 550 000	2 550 000
	1	2 450 000	2 450 000
	4	1 825 000	7 300 000
	5	1 725 000	8 625 000
	1	1 300 000	1 300 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 12137953968 har første avdrag 30.06.2034 med kr 254 347	1	2 650 000	4 092
	1	2 575 000	3 977
	1	2 550 000	3 938
	1	2 450 000	3 784
	4	1 825 000	2 818
	5	1 725 000	2 664
	1	1 300 000	2 008

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

---

### Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantsikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld.

185 Selforsveien 46 borettslag



**Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838**

**Note 12 - Borettsinnskudd**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
2250 Borettsinnskudd	27 975 000	27 975 000
<b>Sum</b>	<b>27 975 000</b>	<b>27 975 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 55 950 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 55 950 000,- pr. 31.12.



Noter Selforsveien 46 borettslag orgnr: 921 327 838

**Disponible midler**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	63 490	133 247
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-74 227	-69 757
Avdrag langsiktige lån	-200 000	-325 000
Annen langsiktig gjeld	200 000	325 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-74 227</b>	<b>-69 757</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>-10 737</b>	<b>63 490</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	105 815	218 127
Kortsiktig gjeld	-116 552	-154 638
<b>Disponible midler</b>	<b>-10 737</b>	<b>63 490</b>



Resultat og balanse med noter for Selforsveien 46 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Selforsveien 46 borettslag**

Styreleder	Berit Bohlin-Langmo (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Gudny Irene Hanssen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Svein Bernt Hansen (sign.)	19.03.2024