



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 061 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØTRØEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Eirik Hellevig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		428 534	1 300 742
Sum inntekter		428 534	1 300 742
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	-162 852	-170 557
Sum kostnader		-162 852	-170 557
Driftsresultat		265 683	1 130 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		5 899	3 078
Sum finanskostnader		-189 962	-139 979
Netto finans		-184 063	-136 901
Ordinært resultat før skattekostnad		81 620	993 284
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 620	993 284
Årsresultat	5,9	81 620	993 284
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 620	993 284
Sum overføringer og disponeringer		81 620	993 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	8 000 000	8 000 000
Sum varige driftsmidler		8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler		8 000 000	8 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	40 358	30 845
Andre fordringer	7	5 899	3 078
Sum fordringer		46 257	33 923
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	122 368	125 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 625	159 441
Sum omløpsmidler		168 625	159 441
SUM EIENDELER		8 168 625	8 159 441
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 821 093	1 739 473
Sum opptjent egenkapital		1 821 093	1 739 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 821 093	1 739 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	3 513 810	3 589 123
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	2 800 000	2 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Sum langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 722	30 845
Sum kortsiktig gjeld		33 722	30 845
Sum gjeld		6 347 532	6 419 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 168 625	8 159 441
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	6 313 810	6 389 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492012

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 061 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØTRØEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Eirik Hellevig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 991 061 649
SJØTRØEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		428 534	1 300 742
Sum inntekter		428 534	1 300 742
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	-162 852	-170 557
Sum kostnader		-162 852	-170 557
Driftsresultat		265 683	1 130 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		5 899	3 078
Sum finanskostnader		-189 962	-139 979
Netto finans		-184 063	-136 901
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 620	993 284
Årsresultat	5, 9	81 620	993 284
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 620	993 284
Sum overføringer og disponeringer		81 620	993 284



Sum annen langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Sum langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 722	30 845
Sum kortsiktig gjeld		33 722	30 845
Sum gjeld		6 347 532	6 419 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 168 625	8 159 441
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	6 313 810	6 389 123



Organisasjonsnr: 991 061 649
SJØTRØEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Ingen

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



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Sjøtrøen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 2023 som viser et Overskudd på kr 81 620. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

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

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 20.04.2024
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

04/22/2024 08:23:40

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.



Sjøtrøen Borettslag - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	162 312	162 312	162 300	190 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	266 222	275 928	275 950	285 142
Innbetaling IN-ordning	0	862 502	0	0
Sum driftsinntekter	428 534	1 300 742	438 250	475 142
Driftskostnader				
	-30 044	-28 998	-30 100	-31 500
Forretningsførerhonorar				
Eksterne honorar	1 -11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	2 0	-3 953	0	0
Vaktmester tjenester	-2 180	0	0	0
Løpende vedlikehold	3 -4 392	-9 231	-10 000	0
Periodisk vedlikehold	0	0	0	-7 000
Forsikring	-31 255	-28 561	-31 400	-34 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-59 390	-62 013	-57 000	-65 000
Eiendomsavgifter	-23 626	-15 835	-25 200	-26 000
Andre driftsutgifter	4 -715	-10 716	-4 000	-4 410
Sum driftskostnader	-162 852	-170 557	-169 700	-179 910
DRIFTSRESULTAT	265 683	1 130 185	268 550	295 232
Finansinntekter og kostnader				
	5 899	3 078	800	832
Finansinntekter				
Finanskostnader	-189 962	-139 979	-110 000	-225 862
Netto finansposter	-184 063	-136 901	-109 200	-225 030
Resultat før skattekostnad	81 620	993 284	159 350	70 202
Ordinært resultat etter skatt	81 620	993 284	159 350	70 202
ÅRSRESULTAT	81 620	993 284	159 350	70 202
5, 9				
Disponering av totalresultat:				
	81 620	993 284	159 350	70 202
Disponering av totalresultat:				
Overført til annen egenkapital	99 718	14 469	0	0
Reduksjon av udekket tap	0	116 313	0	0
Overført til egenkapital IN ordning	0	862 502	0	0
Redusert restansvar IN overført EK	-18 098	0	0	0

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler		8 000 000	8 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 046	0
Periodiserte kostnader	7	33 312	30 845
Opptjente renter	7	5 899	3 078
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	122 368	125 518
Sum omløpsmidler		168 625	159 441
SUM EIENDELER		8 168 625	8 159 441

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	844 404	862 502
Annen egenkapital	9	976 689	876 971
Sum egenkapital		1 821 093	1 739 474
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	3 513 810	3 589 123
Borettsinnskudd	10, 12	2 800 000	2 800 000
Sum langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 722	30 845
Sum kortsiktig gjeld		33 722	30 845
Sum gjeld		6 347 532	6 419 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 168 625	8 159 441
Pantstillelser	10	6 313 810	6 389 123

Sted: _____, dato: _____

Eirik Hellevig
Leder

Carol Anne Benoit
Styremedlem

Marit Børseth
Styremedlem

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 250	11 250
Sum eksterne honorarer	11 250	11 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	3 953
Sum drifts- og serviceavtaler	0	3 953

Vintervedlikehold er flyttet til egen konto, vaktmestertjenester, ihht ny kontoplan.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 392	0
Sum vedlikehold	4 392	9 231

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Bankgebyrer	562	620
Andre gebyrer	154	10 097
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	715	10 716

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	128 596	126 455
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	81 620	993 284
Avdrag lån	-75 313	-128 641
Avdrag IN ordning	0	-862 502
Innbetalt innskudd	18 098	0
Utbetalt innskudd	-18 098	0
Årets endring i disponible midler	6 307	2 141
Disponible midler i periodens slutt	134 903	128 596
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	134 903	128 596

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	775 000	7 225 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	775 000	7 225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	775 000	7 225 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	122 368	125 518
Sum bankinnskudd	122 368	125 518

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 739 474	746 189
Annen egenkapital 01.01	876 971	746 189
Årets resultat	81 620	993 284
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-862 502
Justering for nedskrivning IN-ordning	18 098	0
Annen egenkapital 31.12	976 689	876 971
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	862 502	0
Innbetalt IN-ordning i år	0	862 502
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-18 098	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	844 404	862 502
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 821 093	1 739 474

Andelskapitalen er kr 400,- fordelt på 4 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	8 000 000
Restgjeld 31.12	6 313 810

Pålydende pantstillelser var 8 800 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90517236909
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 554 876
Lånesaldo 01.01:	3 589 123
Avdrag i perioden:	75 313
Lånesaldo 31.12:	3 513 810
Saldo 5 år frem i tid:	3 176 309
Andelssaldo 01.01:	862 502
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	18 098
Andelssaldo 31.12:	844 404
Sum pantegjeld for lån:	4 358 214

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517236909	2	1 334 703	2 669 406
	1	844 404	844 404

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2015 opprinnelig stort kr 5 554 876,-.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 800 000	2 800 000
Sum innskudd	2 800 000	2 800 000



Resultat og balanse med noter for Sjøtrøen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøtrøen Borettslag

Styreleder	Eirik Hellevig (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Carol Anne Benoit (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Marit Børseth (sign.)	18.03.2024



Sjøtrøen Borettslag - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	162 312	162 312	162 300	190 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	266 222	275 928	275 950	285 142
Innbetaling IN-ordning	0	862 502	0	0
Sum driftsinntekter	428 534	1 300 742	438 250	475 142
Driftskostnader				
	-30 044	-28 998	-30 100	-31 500
Forretningsførerhonorar				
Eksterne honorar	1 -11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	2 0	-3 953	0	0
Vaktmester tjenester	-2 180	0	0	0
Løpende vedlikehold	3 -4 392	-9 231	-10 000	0
Periodisk vedlikehold	0	0	0	-7 000
Forsikring	-31 255	-28 561	-31 400	-34 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-59 390	-62 013	-57 000	-65 000
Eiendomsavgifter	-23 626	-15 835	-25 200	-26 000
Andre driftsutgifter	4 -715	-10 716	-4 000	-4 410
Sum driftskostnader	-162 852	-170 557	-169 700	-179 910
DRIFTSRESULTAT	265 683	1 130 185	268 550	295 232
Finansinntekter og kostnader				
	5 899	3 078	800	832
Finansinntekter				
Finanskostnader	-189 962	-139 979	-110 000	-225 862
Netto finansposter	-184 063	-136 901	-109 200	-225 030
Resultat før skattekostnad	81 620	993 284	159 350	70 202
Ordinært resultat etter skatt	81 620	993 284	159 350	70 202
ÅRSRESULTAT	81 620	993 284	159 350	70 202
5, 9				
Disponering av totalresultat:				
	81 620	993 284	159 350	70 202
Disponering av totalresultat:				
Overført til annen egenkapital	99 718	14 469	0	0
Reduksjon av udekket tap	0	116 313	0	0
Overført til egenkapital IN ordning	0	862 502	0	0
Redusert restansvar IN overført EK	-18 098	0	0	0

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	8 000 000	8 000 000
Sum anleggsmidler		8 000 000	8 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 046	0
Periodiserte kostnader	7	33 312	30 845
Opptjente renter	7	5 899	3 078
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	122 368	125 518
Sum omløpsmidler		168 625	159 441
SUM EIENDELER		8 168 625	8 159 441

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	844 404	862 502
Annen egenkapital	9	976 689	876 971
Sum egenkapital		1 821 093	1 739 474
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	3 513 810	3 589 123
Borettsinnskudd	10, 12	2 800 000	2 800 000
Sum langsiktig gjeld		6 313 810	6 389 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 722	30 845
Sum kortsiktig gjeld		33 722	30 845
Sum gjeld		6 347 532	6 419 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 168 625	8 159 441
Pantstillelser	10	6 313 810	6 389 123

Sted: _____, dato: _____

Eirik Hellevig
Leder

Carol Anne Benoit
Styremedlem

Marit Børseth
Styremedlem

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 250	11 250
Sum eksterne honorarer	11 250	11 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	3 953
Sum drifts- og serviceavtaler	0	3 953

Vintervedlikehold er flyttet til egen konto, vaktmestertjenester, ihht ny kontoplan.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 392	0
Sum vedlikehold	4 392	9 231

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Bankgebyrer	562	620
Andre gebyrer	154	10 097
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	715	10 716

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	128 596	126 455
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	81 620	993 284
Avdrag lån	-75 313	-128 641
Avdrag IN ordning	0	-862 502
Innbetalt innskudd	18 098	0
Utbetalt innskudd	-18 098	0
Årets endring i disponible midler	6 307	2 141
Disponible midler i periodens slutt	134 903	128 596
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	134 903	128 596



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	775 000	7 225 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	775 000	7 225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	775 000	7 225 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	122 368	125 518
Sum bankinnskudd	122 368	125 518

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 739 474	746 189
Annen egenkapital 01.01	876 971	746 189
Årets resultat	81 620	993 284
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-862 502
Justering for nedskrivning IN-ordning	18 098	0
Annen egenkapital 31.12	976 689	876 971
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	862 502	0
Innbetalt IN-ordning i år	0	862 502
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-18 098	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	844 404	862 502
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 821 093	1 739 474

Andelskapitalen er kr 400,- fordelt på 4 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	8 000 000
Restgjeld 31.12	6 313 810

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 10 - PANTSTILLELSER

Pålydende pantstillelser var 8 800 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 991 061 649 - 172



Sjørøen Borettslag - Noter 2023

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90517236909
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 554 876
Lånesaldo 01.01:	3 589 123
Avdrag i perioden:	75 313
Lånesaldo 31.12:	3 513 810
Saldo 5 år frem i tid:	3 176 309
Andelssaldo 01.01:	862 502
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	18 098
Andelssaldo 31.12:	844 404
Sum pantegjeld for lån:	4 358 214

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517236909	2	1 334 703	2 669 406
	1	844 404	844 404

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2015 opprinnelig stort kr 5 554 876,-.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 800 000	2 800 000
Sum innskudd	2 800 000	2 800 000