



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 928 362  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgaten 56  
8200 FAUSKE

### 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: Rita Sørgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### 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, 16.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		859 392	716 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>859 392</b>	<b>716 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	37 449	32 055
Annen driftskostnad	2,3,4,5	413 136	464 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 585</b>	<b>497 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>408 807</b>	<b>219 180</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	2 457	269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 457</b>	<b>269</b>
Annen rentekostnad	7	299 457	192 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>299 457</b>	<b>192 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 000</b>	<b>-192 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		111 807	26 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</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		3 121 664	3 121 664
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 121 664</b>	<b>3 121 664</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	8,13	<b>3 121 664</b>	<b>3 121 664</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	361 948	335 217
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>361 948</b>	<b>335 217</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>361 948</b>	<b>335 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 483 612</b>	<b>3 456 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 212 789	2 324 596
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 212 789</b>	<b>-2 324 596</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-2 211 589</b>	<b>-2 323 396</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	127 934	105 478
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12, 13	5 530 685	5 663 233
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 746	4 498
Skyldige offentlige avgifter		83	
Annen kortsiktig gjeld		32 753	7 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 582</b>	<b>11 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 695 201</b>	<b>5 780 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 483 612</b>	<b>3 456 881</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 535894

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 928 362  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgaten 56  
8200 FAUSKE

#### 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: Rita Sørgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### 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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 961 928 362  
SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		859 392	716 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>859 392</b>	<b>716 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	37 449	32 055
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	413 136	464 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 585</b>	<b>497 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>408 807</b>	<b>219 180</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	2 457	269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 457</b>	<b>269</b>
Annen rentekostnad	7	299 457	192 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>299 457</b>	<b>192 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 000</b>	<b>-192 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		111 807	26 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 807</b>	<b>26 879</b>



Organisasjonsnr: 961 928 362  
SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG

## 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		3 121 664	3 121 664
Sum varige driftsmidler		3 121 664	3 121 664
Sum anleggsmidler	8,13	3 121 664	3 121 664
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9,5	361 948	335 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		361 948	335 217
Sum omløpsmidler		361 948	335 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 483 612</b>	<b>3 456 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 212 789	2 324 596
Sum opptjent egenkapital		-2 212 789	-2 324 596
Sum egenkapital	10	-2 211 589	-2 323 396
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses	5	127 934	105 478
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	11,12,13	5 530 685	5 663 233
Sum langsiktig gjeld		0	0



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 746	4 498
Skyldige offentlige avgifter	83	
Annen kortsiktig gjeld	32 753	7 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>36 582</b>	<b>11 567</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 695 201</b>	<b>5 780 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 483 612</b>	<b>3 456 881</b>



Organisasjonsnr: 961 928 362  
SKJERSTADVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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>
----------------------	--------------

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



**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**



## Noter 2023

Skjerstadveien Borettslag  
Organisasjonsnr. 961 928 362

### BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	323 651	434 131
Årets resultat	111 807	26 879
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	22 456	30 269
Garasje		
Langsiktig lån 01.01.	5 375 233	5 542 861
Langsiktig lån 31.12.	5 242 685	5 375 233
Avdrag langsiktige lån	-132 548	-167 628
Endring disponible midler	1 715	-110 480
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>325 366</b>	<b>323 651</b>

Omløpsmidler	361 948	335 217
Kortsiktig gjeld	-36 582	-11 567
<b>Disponible midler</b>	<b>325 366</b>	<b>323 650</b>

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



## Note 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	17 632	15 500
Arbeidsgiveravgift	1 817	1 555
Styrehonorar	18 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>37 449</b>	<b>32 055</b>

Antall årsverk i 2023: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon.

## Note 2 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	6 610	6 610
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 610</b>	<b>6 610</b>

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

## Note 3 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsførerhonorar	40 200	40 200
Kostnadsført for tilleggstenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>40 200</b>	<b>40 200</b>

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

## Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

### Vedlikehold

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	15 148	4 276
Løpende vedlikehold vvs	0	108 863
Løpende vedlikehold elektro	18 750	0
Løpende vedlikehold utvendig	26 175	8 806
<b>Til sammen</b>	<b>60 073</b>	<b>121 945</b>

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



## Andre driftsutgifter

	2023	2022
Elektrisitet	9 969	16 237
Renovasjon, vann, avløp ol	149 956	120 663
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Hjelpeverktøy	3 756	1 014
Inventar	458	0
Brøyting - gressklipping	23 138	32 250
Reparasjon og vedlikehold utstyr	140	3 813
Møte, kurs, oppdatering ol	0	0
Porto/distribusjon av info mv	926	887
Medlemskontingent ISBBL	1 800	1 800
Forsikring	66 280	61 996
Generalforsamling	0	0
Eiendomsskatt	20 580	20 580
Bankgebyr	4 945	4 838
Annen kostnad	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond	22 456	30 269
<b>Sum</b>	<b>306 254</b>	<b>296 197</b>

## Note 5 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2023	2022
Årets avsetning	22 456	30 269
Årets bruk	0	0
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>127 934</b>	<b>105 478</b>

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

## Note 6 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	2 457	269
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 457</b>	<b>269</b>

## Note 7 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	299 457	192 570
Rentekostnad leverandører	0	0
<b>Sum</b>	<b>299 457</b>	<b>192 570</b>





### Note 8 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1974	1 249 200
Garasjeanlegg	2015/16	1 872 464
		<b>3 121 664</b>

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	0
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.23	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

### Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	<b>1 200</b>	<b>-2 324 596</b>	<b>-2 323 396</b>
Årsresultat		111 807	111 807
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 200</b>	<b>-2 212 789</b>	<b>-2 211 589</b>

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 13).



## Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN	6 250 000	5 375 233		132 548	5 242 685	4 508 680
<b>Sum langs. gjeld</b>				<b>132 548</b>	<b>5 242 685</b>	<b>4 508 680</b>

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2018 Løpetid: 26 år Rentevilkår: 5,95 %

## Pantegjeld

Leilighetstype	Antall	Kostpris	Opprinnelig innskudd	Andel gjeld 31.12.19	Total fellesgjeld
2 roms	6	225 335	21 000	380 608	
3 roms	6	294 948	27 000	493 174	
					5 242 685

## Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 288 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantestillelser

Bokført verdi pr. 31.12.23	
Bokført langsiktig gjeld	5 242 685
Borettsinnskudd	288 000
<b>Borettslagets pantsikrede gjeld</b>	<b>5 530 685</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>3 121 664</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

**Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter ekskl fellesgjeld kr 1.400.000,-**

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.



Org. nr.: NO 975 898 946  
Ansvarlige revisorer:  
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor  
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Skjerstadveien Borettslag

Revisjonsrapport nr. 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skjerstadveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 111.807,-. Årsregnskapet 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 er

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

### 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.

<b>Postadresse</b> Postboks 411, 8201 Fauske	<b>Telefon</b> 75 60 00 20	<b>Bankgiro</b> 4750.79.66272	<b>Medlem av</b>
<b>Besøksadresse</b> Storgata 56, Fauske		<b>E-post:</b> <a href="mailto:firmapost@fauske-revisjon.no">firmapost@fauske-revisjon.no</a>	<b>Den norske revisorforening</b>



### 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Fauske, den 1. mars 2024  
Fauske Revisjon AS

---

Arne Tobiassen  
Statsautorisert revisor