



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 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: Hege Asphaug
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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 683 352	11 351 059
Annen driftsinntekt		3 036 841	2 864 179
Sum inntekter		15 720 193	14 215 238
Kostnader			
Lønnskostnad		1 631 062	1 709 355
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 187	54 146
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 790	50 478
Annen driftskostnad		12 363 572	8 935 473
Sum kostnader		14 119 611	10 749 451
Driftsresultat		1 600 581	3 465 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 828	11 766
Sum finansinntekter		43 828	11 766
Annen rentekostnad		1 677 641	1 482 518
Sum finanskostnader		1 677 641	1 482 518
Netto finans		-1 633 813	-1 470 752
Resultat før skattekostnad		-33 231	1 995 036
Årsresultat		-33 231	1 995 036
Totalresultat		-33 231	1 995 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 231	1 995 036
Sum overføringer og disponeringer		-33 231	1 995 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 877 551	64 986 926
Maskiner og anlegg		540 927	410 990
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 104	98 479
Sum varige driftsmidler		66 496 582	65 496 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 496 582	65 496 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		143 110	55 143
Andre fordringer		747 906	712 149
Sum fordringer		891 016	767 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 204 561	7 128 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 204 561	7 128 301
Sum omløpsmidler		8 095 578	7 895 593
SUM EIENDELER		74 592 160	73 391 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 400	30 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 800 800	14 834 032
Sum opptjent egenkapital		14 800 800	14 834 032
Sum egenkapital		14 831 200	14 864 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		2 500 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 500 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 799 863	52 196 068
Øvrig langsiktig gjeld		4 484 500	4 467 500
Sum annen langsiktig gjeld		55 284 363	56 663 568
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 175 314	1 061 823
Skyldige offentlige avgifter		89 491	90 013
Annen kortsiktig gjeld		711 792	712 152
Sum kortsiktig gjeld		1 976 597	1 863 988
Sum gjeld		59 760 960	58 527 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 592 160	73 391 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 635819

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 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: Hege Asphaug
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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 683 352	11 351 059
Annen driftsinntekt		3 036 841	2 864 179
Sum inntekter		15 720 193	14 215 238
Kostnader			
Lønnskostnad		1 631 062	1 709 355
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 187	54 146
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 790	50 478
Annen driftskostnad		12 363 572	8 935 473
Sum kostnader		14 119 611	10 749 451
Driftsresultat		1 600 581	3 465 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 828	11 766
Sum finansinntekter		43 828	11 766
Annen rentekostnad		1 677 641	1 482 518
Sum finanskostnader		1 677 641	1 482 518
Netto finans		-1 633 813	-1 470 752
Resultat før skattekostnad		-33 231	1 995 036
Årsresultat		-33 231	1 995 036
Totalresultat		-33 231	1 995 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 231	1 995 036
Sum overføringer og disponeringer		-33 231	1 995 036



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 877 551	64 986 926
Maskiner og anlegg		540 927	410 990
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 104	98 479
Sum varige driftsmidler		66 496 582	65 496 395
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 496 582	65 496 395
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		143 110	55 143
Andre fordringer		747 906	712 149
Sum fordringer		891 016	767 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 204 561	7 128 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 204 561	7 128 301
Sum omløpsmidler		8 095 578	7 895 593
SUM EIENDELER		74 592 160	73 391 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	30 400	30 400
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	30 400	30 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 800 800	14 834 032
Sum opptjent egenkapital	14 800 800	14 834 032
Sum egenkapital	14 831 200	14 864 432
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelses	2 500 000	
Sum avsetninger for forpliktelses	2 500 000	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 799 863	52 196 068
Øvrig langsiktig gjeld	4 484 500	4 467 500
Sum annen langsiktig gjeld	55 284 363	56 663 568
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 175 314	1 061 823
Skyldige offentlige avgifter	89 491	90 013
Annen kortsiktig gjeld	711 792	712 152
Sum kortsiktig gjeld	1 976 597	1 863 988
Sum gjeld	59 760 960	58 527 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	74 592 160	73 391 988



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 20. april 2023 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Fredriksen	Varamedlem

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter og 154 saker er behandlet, noen av disse er faste saker som behandles på alle styremøter. Dette er tall per 20. Mars, styremøte 10. April ikke medregnet)

Driftsleder Thomas Haugan deltar på styremøter og i saker der dette er hensiktsmessig, men deltar ikke på saker der det ikke er naturlig.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne.

Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte

Borettslaget hadde i 2023 følgende ansettelsesforhold:

Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.

Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling.

I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere.

Arbeidsmiljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt. Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden.

Driftsavdelingen har siden sommeren 2023 holdt til i leide lokaler i Selsbakkvegen 26, hos Østheimgruppen. Løsningen er vesentlig bedre enn tidligere, men Østheimgruppen vil på sikt ta i bruk hele lokalet selv og styret har derfor jobbet videre med denne saken.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2023 omsatt 24 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

5 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr. 1 956 000,-
3 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 533 333,-
8 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 659 375,-
8 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr. 3 304 375,-

Det var 2 leiligheter på framleie i 2023



Styrets arbeid:

I tillegg til antall styremøter, har styret gjennomført noen interne arbeidsmøter, møter med beboere i konkrete saker og svært mange møter med leverandører, potensielle leverandører og potensielle utbyggere.

Styrets arbeid har dreid seg om å fortsette å få oversikt over avtaler, og etablere rutiner som gjør det enkelt for fremtidige styre å sette seg inn i arbeidet, og avtaler som eksisterer. Det er videre gjort et svært detaljert arbeid med budsjett, og vi har god økonomisk kontroll.

Det har også vært et visst arbeide knyttet til implementering av røykvarsleranlegg, en avtale skrevet sommeren 2022, herunder etablering av varslingsrutiner og håndtering av noen innkjøringsproblemer. Per nå virker anlegget å fungere tilfredsstillende.

Det er etablert ny nettside som er enkel å vedlikeholde, der fast informasjon og typiske spørsmål beboere har ligget. Videre har vi skaffet tilgang til den gamle styreeposten for å få lagt opp et automatisk svar om at den ikke lenger er i drift (ny e-post kom i 2021 eller 2022, og før sittende styre overtok). Videre er husordensreglene modernisert noe.

Vi har naturlig nok hatt stort fokus på å oppdatere vedlikeholdsplan, for å finne ut den faktiske tilstanden til bygningene til borettslaget. Karl Knudsen AS har laget vedlikeholdsplanen, som viser fremtidig vedlikeholdsbehov på ca. 165-170 millioner kroner i neste 10-årsperiode.

Dette inkluderer driftsbygg estimert til 10-15 millioner kroner, og tiltak vi har definert som tiltak som bør gjøres, men ikke **må** gjøres: Fasaderehabilitering (85,5 millioner kroner) og generell oppussing av oppganger (13 millioner kroner). Øvrige tiltak er absolutt nødvendig, selv om tidspunktene for tiltakene ikke er kjent (tak vil starte opp snarlig).

De store kostnadene til dette er bakgrunnen for at styret også har jobbet mye mot utbyggere, og kommet frem til konkrete forslag for utvidelse av borettslaget, mot at borettslaget får inn store midler som kan finansiere omtrent alt av det vi anser vi **må** gjøre (Tak, drenering, inngangsparti/ytterdører og driftsbygning). Beslutning rundt dette vil bli tatt i ekstraordinær generalforsamling.

Vi har i vår jobbet med prosjekt for rehabilitering av tak, og vil presentere beslutning rundt dette i ekstraordinær generalforsamling.

I løpet av året skal vår ene vaktmester Terje Kleveland gå av med pensjon. Vi har derfor også startet en jobb med å rekruttere en ny vaktmester. Vi har engasjert Fremo bemanning til å hjelpe oss med prosessen. Basert på tallene på Finn.no, har annonsen vært meget godt besøkt. Vi antar at vi kan ha en ny vaktmester på plass fra starten av august.

Drifts arbeid:

- Flyttet drift inn i selsbakkveien 26.
- Sommerdrift/vinterdrift.
- Service og vedlikehold av maskiner og utstyr.
- Bistått Karl Knudsen med vedlikeholdsplan og forberedelser til takprosjekt.
- Utført intern kontroll av alle solgte leiligheter.



- Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS.
- Bistått Carleif elektro med etablering av røykvarsleranlegg.
- Merket parkeringsplasser.
- Renset/ tømt sluk og sandfang.
- Rengjort alle ventilasjons/røykvifter.
- Fylt søppelkontainere vår og høst
- Det er brukt ca 65 tonn (i fjor: 60 tonn) med strøsand, det er også satt ut strøbøtter i hvert sjaktrom

Rettvisende:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Regnskap:

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Av årets resultat er 2 500 000,- satt av til fremtidig vedlikehold og årets underskudd på kr.33 231 foreslås ført mot annen egenkapital Sum egenkapital pr. 31.12.2023 utgjør kr. 14 800 800,-

Totale disponible midler pr. 31.12 2023 er kr. 6 118 981-

Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

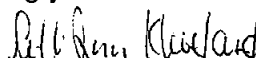
Trondheim, 22.3.2024


Marco Bjørklund Fria


Tore Dragøy


Marthe Danielsen


Jostein Erik Gjermstad


Lill Ann Kleveland

FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt til å møte og stemme i mitt sted i den ordinære generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag 16. april 2024.

Signatur andelseier



Søndre Halset Borettslag AI

RESULTATREGNSKAP ÅR 2023

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note			
INNTEKTER				
Felleskostnader		10 170 816	9 001 356	10 170 816
Felleskostnader rente og avdrag		3 036 841	2 864 179	3 122 984
Kabel TV		1 586 880	1 390 800	1 586 880
Parkering/Garasje		530 856	550 695	578 220
Renhold		364 800	364 800	437 500
Andre inntekter		30 000	43 408	10 000
SUM INNTEKTER		15 720 193	14 215 238	15 634 104
KOSTNADER				
Lønn/Styrehonorar	1	1 631 062	1 709 355	1 812 698
Innleide tjenester		963 016	615 311	505 000
Forretningsførsel	2	570 580	530 736	570 580
Revisjon	2	24 500	20 000	21 000
Andre konsulenttjenester		20 250	0	0
Forsikring		753 320	655 003	675 000
Eiendomsavgifter		2 837 467	3 058 754	3 225 000
Strøm		372 850	379 105	407 000
Renhold		407 364	322 219	364 800
Kabel-TV		1 566 669	1 527 742	1 404 480
Vedlikehold/Service	3	1 979 671	1 599 950	3 471 500
Vedlikeholdsavsetning	4	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		58 917	56 800	67 000
Kontorkostnader		134 801	127 306	134 350
Andre kostnader		224 957	93 026	40 000
Avskrivinger		74 187	54 146	71 125
SUM KOSTNADER		14 119 611	10 749 451	12 769 533
DRIFTSRESULTAT		1 600 581	3 465 788	2 864 571
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
Renteinntekter		43 828	11 766	4 000
Rentekostnader		1 677 641	1 482 518	1 800 000
SUM FINANS		-1 633 813	-1 470 752	-1 796 000
SUM FINANS		-1 633 813	-1 470 752	-1 796 000
RESULTAT	4,5	-33 231	1 995 036	1 068 571
DISPONERT:				
Overført til/fra annen egenkapital		-33 231	1 995 036	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

**Søndre Håset Borettslag AI****BALANSE 2023**

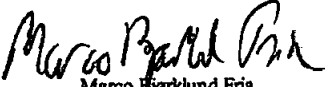


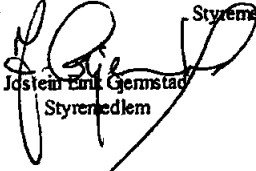

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Bygninger	6	64 986 926	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 509 656	509 469
Sum anleggsmidler		66 496 582	65 496 395
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		143 110	55 143
Forskudds betalte kostnader		747 906	712 149
Sum fordringer	7	891 016	767 292
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	8	7 204 561	7 128 301
SUM OMLØPSMIDLER		8 095 578	7 895 593
SUM EIENDELER		74 592 160	73 391 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		14 800 800	14 834 032
Sum opptjent egenkapital		14 800 800	14 834 032
SUM EGENKAPITAL		14 831 200	14 864 432
GJELD			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		604 700	587 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	50 799 863	52 196 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 284 363	56 663 568
Avsetning vedlikehold	4	2 500 000	0
SUM AVSETNINGER	4	2 500 000	0
Leverandørgjeld		1 175 314	1 061 823
Kortsiktig gjeld til det offentlige		91 050	91 509
Forskudd fra kunder		174 140	222 775
Skyldige lønnskostnader		149 907	137 007
Påløpte renter		387 744	352 370
Annen kortsiktig gjeld		-1 559	-1 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 976 597	1 863 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 592 160	73 391 988

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS



Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2023

	Note	2023	2022
	TRONDHEIM , 22.03.2024		
	Søndre Halset Borettslag AI		
			
Marco Bjørkum Fria Styrets leder	Tore Dragøy Styremedlem	Marthe Danielsen Styremedlem	
			
Jostein Erik Gjemstad Styremedlem	Lill Ann Kleveland Styremedlem		

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30 juni 2005, og god regnskapskikk. Innlektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

	2022	2023
1 Lønnskostnader		
Lønn	1 051 828	1 143 781
Ferielønn	137 007	149 907
Styrehonorar	250 000	85 000
Refusjon sykepenges		-11 975
Arg. giv. avgift	209 949	202 199
Forsikringer	7 748	4 817
Pensjonsforsikring	47 268	48 387
Andre personalkostnader	5 555	8 946
Sum lønnskostnader	1 709 355	1 631 062

Antall ansatte

Det har vært ansatt vaktmester 2 årsverk i regnskapsåret. Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon.

	2022	2023
2 Honorarer		
Regnskap og forretningsførsel iht. Avtale	530 736	570 580
Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
Revisjon	20 000	24 500
Sum honorarer, inkl. MVA	550 736	595 080

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

	2023
3 Reperasjon, Vedlikehold og service	
Parkeringsplasser	50 790
Utskifting av beredere og sluk	1 205 307
Vann og avløp	3 679
Avfallstømming container	34 564
Nøkler/ lås system XL 80024	18 502
Rep. Og vedlikehold av bygninger	142 853
Rep. Og vedlikehold av garasjer	9 122
Adgangskontroll, årlig service etc	111 247
Drivstoff maskinpark	100 692
Rep. Av grunn, gatelys etc	18 796
Rep. Skadesaker	-6 171
Blomster, jord, plen o.l.	31 533
Rep. Av maskinpark	258 757
Sum rep., vedlikehold og service	1 979 671

	2022	2023
4 Vedlikeholdsavsetning		
IB pr 01.01	-	-
Årets avsetning	-	2 500 000
Sum avsetning	-	2 500 000

Av borettslagets resultat for 2023 er det satt av 2 500 000,- til fremtidig vedlikehold.



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2023

	2022	2023
5 Disponible midler		
Disponible midler fra foregående regnskapsår	5 699 641	6 031 605
Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 995 036	-33 231
Tilbakeføring av avskrivning	54 146	74 187
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-254 375	-1 074 375
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 436 143	-1 396 205
Andre poster som påvirker disponible midler		
Vedlikeholdsavsetning		2 500 000
- innskuddsendring Parkering	-26 700	17 000
Årets endring i disponible midler	671 405	87 376
Disponible midler	6 031 605	6 118 981
Sum omløpsmidler	7 895 593	8 095 578
- Sum kortsiktig gjeld	-1 863 988	-1 976 597
Disponible midler per 31.12.	6 031 605	6 118 981

6 Eiendommene		
Ferdigstilt i 1969-1970		21 077 062
Anskaffelseskostnader		43 909 865
Påkostninger		
Sum		64 986 927

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

6 Maskiner og anlegg			
Tekst		Sandsilo	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr. 1.1.		101 875	231 250
Akk. Avskrivning		-3 396	-61 667
Årets avskrivning		-20 375	-23 125
= Bokført verdi pr. 31.12.2023		78 104	146 458
Tekst		Snøfres	Kubota
Anskaffelseskost pr. 1.1.		152 500	123 750
Akk. Avskrivning		-15 250	-19 594
Årets avskrivning		-15 250	-12 375
= Bokført verdi pr. 31.12.2023		122 000	91 781
Tekst		Snøfres	
Anskaffelseskost pr. 1.1		183 750	
Akk. Avskrivning		-3 062	
Årets avskrivning		-3 062	
= Bokført verdi pr. 31.12.2023		180 688	-
Tekst		Brannvarslingsanlegg	
Anskaffelseskost pr. 31.12.		890 625	
Akk. Avskrivning		0	
Årets avskrivning		0	
= Bokført verdi pr. 31.12.2023		890 625	
Anlegget avskrives fra 1.1.2024			

6 Sum anleggsmidler		1 509 656	
----------------------------	--	------------------	--



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2023

7 Fordringer		
Kundefordringer	143 110	
Hjemmeside	3 271	
Telia, kabel-tv og bredbånd	410 222	
Forsikring bygning og maskiner	256 794	
Gass	2 288	
Ny hjemmeside, 2 mnd.	985	
Avtale Boss, skadedyr	8 805	
Securitas, vakthold og innlåsning	66 041	
Sum kortsiktige fordringer	891 016	
8 Øremærkede bankinnskudd		
Av selskapets bankinnskudd er kr. 40 200,- bundne midler for skatletekk.		
9 Andelskapital		
Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget. 30 400		
Følgende styremedlemmer har andel:		
Marco Bjørklund Fria	1 andel	
Tore Dragøy	1 andel	
Marthe Danielsen	1 andel	
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel	
Lill Ann Kleveland	1 andel	
10 Langsiktig gjeld		
	2022	2023
Annuïtetslån i Handelsbanken, saldo pr 1. januar	31 854 029	30 954 576
Avdrag	-899 453	-924 445
Gjeld per 31.12	30 954 576	30 030 131
Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 % Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr. 26 739 840,-		
Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:		
1. Annuïtet i Handelsbanken. Fastrente 2,8 %	10 915 643	10 658 115
Avdrag	-257 528	-264 814
Gjeld pr. 31.12:	10 658 115	10 393 301
2. Annuïtet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %	10 862 539	10 583 377
Avdrag	-279 162	-206 946
Gjeld pr. 31.12:	10 583 377	10 376 431
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	52 196 068	50 799 863
Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andelsleierne etter antall kvm.		
1-roms, 76 stk.		112 684
2-roms, 38 stk.		138 294
3-roms, 76 stk.		163 904
4 roms, 114 stk.		215 123
Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:		
Handelsbanken		50 799 863
Borettsinnskudd		3 879 800
Sum		54 679 663
Eiendeler stilt som sikkerhet:		
Bokført verdi bygningene, jfr note 1		64 986 926



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Halset Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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

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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZMJL-NSS13-Z18FY-E8EW-YELV2-OEYGS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 11:18:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZMJL-NSS13-Z18FY-E8EW-YELV2-OEYGS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>