



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 230 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HERRESALVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevd felleskostnader		2 690 260	2 402 898
Sum inntekter		2 690 260	2 402 898
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 184 128	1 100 132
Sum kostnader		1 184 128	1 100 132
Driftsresultat		1 506 132	1 302 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 366	15 253
Sum finansinntekter		51 366	15 253
Annen rentekostnad		1 149 714	679 622
Sum finanskostnader		1 149 714	679 622
Netto finans		-1 098 348	-664 369
Ordinært resultat før skattekostnad		407 784	638 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		407 784	638 397
Årsresultat		407 784	638 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9	48 900 000	48 900 000
El-bil anlegg	3	100 504	117 255
Traktorklipper	3	0	23 400
Sum varige driftsmidler		49 000 504	49 040 655
Sum anleggsmidler		49 000 504	49 040 655
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskudd leverandører		109 932	74 530
Andre fordringer		0	377 828
Sum fordringer		109 932	452 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 021	883 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 021	883 667
Sum omløpsmidler		1 519 953	1 336 025
SUM EIENDELER		50 520 457	50 376 680
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 595 946	2 188 162
Sum opptjent egenkapital		2 595 946	2 188 162
Sum egenkapital		2 715 946	2 308 162
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsfond		357 600	257 600
Sum avsetninger for forpliktelser		357 600	257 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	23 770 790	25 250 000
Borettsinnskudd	7,9	22 500 000	22 500 000
IN-ordning	8,9	1 037 947	0
Sum annen langsiktig gjeld		47 308 737	47 750 000
Sum langsiktig gjeld		47 666 337	48 007 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 710	28 613
Skyldige offentlige avgifter		5 159	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 900
Påløpte renter		10 257	8 405
Kortsiktig gjeld avregning IN		59 816	0
Annen kortsiktig gjeld		1 232	0
Sum kortsiktig gjeld		138 174	60 918
Sum gjeld		47 804 511	48 068 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 520 457	50 376 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 470226

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 230 007
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HERRESALVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 980 230 007
HERRESALVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevd felleskostnader		2 690 260	2 402 898
Sum inntekter		2 690 260	2 402 898
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 184 128	1 100 132
Sum kostnader		1 184 128	1 100 132
Driftsresultat		1 506 132	1 302 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 366	15 253
Sum finansinntekter		51 366	15 253
Annen rentekostnad		1 149 714	679 622
Sum finanskostnader		1 149 714	679 622
Netto finans		-1 098 348	-664 369
Ordinært resultat før skattekostnad		407 784	638 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		407 784	638 397
Årsresultat		407 784	638 397



Organisasjonsnr: 980 230 007
HERRESALVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9	48 900 000	48 900 000
El-bil anlegg	3	100 504	117 255
Traktorklipper	3	0	23 400
Sum varige driftsmidler		49 000 504	49 040 655
Sum anleggsmidler		49 000 504	49 040 655

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Forskudd leverandører		109 932	74 530
Andre fordringer		0	377 828
Sum fordringer		109 932	452 358

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 021	883 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 021	883 667

Sum omløpsmidler 1 519 953 1 336 025

SUM EIENDELER 50 520 457 50 376 680

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	2 595 946	2 188 162
Sum opptjent egenkapital		2 595 946	2 188 162

Sum egenkapital 2 715 946 2 308 162

Gjeld

Langsiktig gjeld



Vedlikeholdsfond		357 600	257 600
Sum avsetninger for forpliktelseser		357 600	257 600
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,9	23 770 790	25 250 000
Borettsinnskudd	7,9	22 500 000	22 500 000
IN-ordning	8,9	1 037 947	0
Sum annen langsiktig gjeld		47 308 737	47 750 000
Sum langsiktig gjeld		47 666 337	48 007 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 710	28 613
Skyldige offentlige avgifter		5 159	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 900
Påløpte renter		10 257	8 405
Kortsiktig gjeld avregning IN		59 816	0
Annen kortsiktig gjeld		1 232	0
Sum kortsiktig gjeld		138 174	60 918
Sum gjeld		47 804 511	48 068 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 520 457	50 376 680



Organisasjonsnr: 980 230 007
HERRESALVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

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

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**SOLIBO**I ørenklær styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023 HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Resultatregnskap 2023

Noter Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader		1 059 840	1 059 840	1 059 840	1 091 635
Innkrevde kostnader finans		1 590 976	1 306 560	1 614 240	1 660 000
Annen inntekt		10 644	7 698	0	0
Avsetning vedlikehold		28 800	28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		2 690 260	2 402 898	2 702 880	2 780 435

Driftskostnader

Andre personalkostnader	2	40 534	5 000	5 000	37 700
Styrehonorar	2	49 000	41 000	52 000	52 000
Arb.giveravgift	2	12 202	5 781	7 332	12 700
Revisjonshonorar		7 700	7 700	7 700	8 700
Forretningsførerhonorar		54 600	54 600	54 600	58 000
Kontingent NBBL		10 000	10 000	13 500	10 500
Avskrivninger	3	20 651	24 551	0	0
Vedlikehold	4	116 699	183 057	103 000	92 000
Avsetning vedlikehold		100 000	100 000	100 000	0
Kollektiv tv & strømning		128 569	117 930	129 880	135 500
Forsikringspremie		91 549	81 323	84 670	100 700
Kommunale avgifter		309 950	264 252	277 470	361 100
Eiendomsskatt		157 914	157 914	165 000	158 000
Strøm felles		22 828	10 892	32 000	27 600
Andre driftskostnader	5	61 932	36 132	20 000	114 900
Sum driftskostnader		1 184 128	1 100 132	1 052 152	1 169 400

Driftsresultat

Driftsresultat		1 506 132	1 302 766	1 650 728	1 611 035
Renteinntekter		51 366	15 253	0	5 600
Rentekostnader		1 149 714	679 622	1 143 893	1 241 000
Resultat av finansposter		-1 098 348	-664 369	-1 143 893	-1 235 400

Årsresultat

Årsresultat		407 784	638 397	506 835	375 635
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	407 784	638 397		

**SOLIBO**I ørenklær styrets hverdag og
øker boligsektorens verdi**HERRESALVEIEN BORETTSLAG****Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Bygninger	7,9	48 900 000	48 900 000
Installasjon el-bil ladeanlegg	3	100 504	117 255
Traktorkipper	3	0	23 400
Sum anleggsmidler		49 000 504	49 040 655
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		109 932	74 530
Andre fordringer		0	377 828
Sum fordringer		109 932	452 358
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 410 021	883 667
Sum bankinnskudd		1 410 021	883 667
Sum eiendeler		50 520 456	50 376 679
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Annen egenkapital	6	2 595 946	2 188 162
Sum opptjent egenkapital		2 595 946	2 188 162
Sum egenkapital		2 715 946	2 308 162
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		357 600	257 600
Sum avsetning for forpliktelser		357 600	257 600
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8,9	23 770 790	25 250 000
IN-ordning	8,9	1 037 947	0
Borettsinnskudd	7,9	22 500 000	22 500 000
Sum langsiktig gjeld		47 308 737	47 750 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 900
Leverandørgjeld		61 710	28 613
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		5 159	0
Påløpte renter		10 257	8 405
Avregning IN-ordning		59 816	0
Annen kortsiktig gjeld		1 232	0
Sum kortsiktig gjeld		138 174	60 918
Sum gjeld		47 446 911	47 810 918
Sum egenkapital og gjeld		50 520 456	50 376 679

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 22. februar 2024

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

**SOLIBO**I ørenklær styrets hverdag og
øker balansekapets verdi

HERRESALVEIEN BORETTSLAG

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Borettslaget har inngått avtale med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hver enkelt andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjel på sin andel.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2023	2022
Lønn/honorar	86 534	41 000
Arbeidsgiveravgift	12 201	5 781
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 000	5 000
Totale kostnader	101 735	51 781

Note 3 - Varige Driftsmidler

Installasjon elbil ladeanlegg	
Kostpris, tilgang 2020	167 508
Avskrevet verdi	50 253
Avskrevet i år	16 751
Bokført verdi pr. 31.12	100 504

Traktorklipper	
Kostpris, tilgang 2021	39 000
Avskrevet verdi	15 600
Avskrevet i år	3 900
Solgt	19 500
Bokført verdi pr. 31.12	0

Sum varige driftsmidler **100 504**

Note 4 - Vedlikehold

Verktøy og utstyr	445
Maling, beis, utstyr	5 242
Containerleie	6 887
Klipp av plen, skråning og hekk	62 813
Stubbjerning etc	2 200
Rens kanaler og ventiler	29 700
Rep motorsag/vedl.hold utstyr	9 413
Sum	116 699

**SOLIBO**I ørenklær styrets hverdag og
øker boligsektorens verdi**Note nr. 5 - Andre driftskostnader**

Verneutstyr	3 791
Styreportal	2 870
Serviceavtale gnagere	22 314
Diverse kostnader	8 707
Behandling mot veps	2 513
Rydding reskontro, foreldet saldoer	-16 000
Porto, kopiering, rekv, ocr-gebyr	16 625
Bankgebyr	2 537
Tap ved salg av traktor	500
Snøbrøyting	18 075
Sum	61 932

Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 275 107	1 055 414
<u>Endringer</u>		
Årets resultat	407 784	638 397
Avskrivninger i løpet av året	20 651	24 551
Salg av traktor	19 500	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-441 263	-519 018
Opptak nytt lån	0	25 250 000
Innfrielse av lån	0	-25 274 237
Avsetning til fremtidig vedlikehold	100 000	100 000
Disponible midler pr. 31.12.	1 381 779	1 275 107
<u>Annen egenkapital</u>		
Andelskapital (24 andeler)	120 000	120 000
Egenkapital pr. 01.01.	2 308 162	1 669 765
Årets resultat	407 784	638 397
Egenkapital pr. 31.12.	2 715 946	2 308 162

Eiendommens virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det er utifra siste omsetning av andeler.

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 48.900.000
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	26 400 000
Innskudd fra beboerne	22 500 000
Sum	48 900 000

**SOLIBO**I ørenklær styrets hverdag og
øker boligsektorens verdi**Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld**

Refinansiert lån i DnB i 2022 (lån Handelsbanken 2017)	2023	2022
Gjeld pr. 01.01.	25 250 000	25 793 255
Avdrag i løpet av året	-441 263	-519 018
Nedbetalt fellesgjeld IN-ordning	-1 037 947	
Innløst lån i året	0	-25 274 237
Opptak av lån i året	0	25 250 000
Gjeld pr. 31.12.	23 770 790	25 250 000

Lånets betingelser: 25 250 000 Annuitetslån med flytende rente
Nedbetaling over 28 år
Rente pr. 31.12. 5,25 % For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende.

Borettslaget består av 24 andeler

23 stk andelseiere har kr 1 033 513,- i fellesgjeld pr 31.12.
1 andelseier har innløst sin andel med 100 %

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har
for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt
fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>21 516 073</u>	<u>22 517 179</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant	<u>47 308 737</u>	<u>47 750 000</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>48 900 000</u>	<u>48 900 000</u>
Sum	<u>48 900 000</u>	<u>48 900 000</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>52 500 000</u>	<u>52 500 000</u>



SOLIBO

I ørenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelseskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 01 1 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solho.no

Til generalforsamlingen i Herresalveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Herresalveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 407 784.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg • E-post: post@solho.no • Tlf: +47 69 13 83 33

Dokumentet er generert av PÅJES system. PDF Adresser og E-poster er skjult for sikkerhet. Dokumentet og data vedlegg kan være utgått eller ugyldig.

61660427

