



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		862 592	802 560
Sum inntekter		862 592	802 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	28 756	22 120
Annen driftskostnad	2,5,6	594 744	1 361 296
Sum kostnader		623 499	1 383 416
Driftsresultat		239 093	-580 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 982	8 976
Sum finansinntekter		6 982	8 976
Annen finanskostnad	9	170 596	92 246
Sum finanskostnader		170 596	92 246
Netto finans		163 614	83 270
Ordinært resultat før skattekostnad		75 478	-664 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 478	-664 126
Årsresultat	1	75 479	-664 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	3 204 394	3 204 394
Sum varige driftsmidler		3 204 394	3 204 394
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1	0
Andre fordringer		0	242
Sum fordringer		1	242
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 895	238 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 895	238 255
Sum omløpsmidler		202 896	238 497
SUM EIENDELER		3 407 289	3 442 890
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-495 379	-570 857
Sum opptjent egenkapital		-495 379	-570 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-495 379	-570 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 486 442	3 604 963
Øvrig langsiktig gjeld	10	408 785	408 785
Sum annen langsiktig gjeld		3 895 227	4 013 748
Sum langsiktig gjeld		3 895 227	4 013 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 645	0
Annen kortsiktig gjeld		5 796	0
Sum kortsiktig gjeld		7 441	0
Sum gjeld		3 902 668	4 013 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 407 289	3 442 890
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	3 895 227	4 013 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 514565

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 090 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VERKSBYVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Østistugata 3
6600 SUNNDALSØRA

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: Aud Brekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		862 592	802 560
Sum inntekter		862 592	802 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	28 756	22 120
Annen driftskostnad	2,5,6	594 744	1 361 296
Sum kostnader		623 499	1 383 416
Driftsresultat		239 093	-580 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 982	8 976
Sum finansinntekter		6 982	8 976
Annen finanskostnad	9	170 596	92 246
Sum finanskostnader		170 596	92 246
Netto finans		163 614	83 270
Ordinært resultat før skattekostnad		75 478	-664 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 478	-664 126
Årsresultat	1	75 479	-664 126



Sum annen langsiktig gjeld	3 895 227	4 013 748
Sum langsiktig gjeld	3 895 227	4 013 748
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 645	0
Annen kortsiktig gjeld	5 796	0
Sum kortsiktig gjeld	7 441	0
Sum gjeld	3 902 668	4 013 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 407 289	3 442 890
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11 3 895 227	4 013 748



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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

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



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



RESULTATREGNSKAP VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22	Budsjett Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		639 488	592 128	630 528	680 064
Innkrevde kapitalkostnader		223 104	210 432	223 104	258 240
SUM INNETEKTER		862 592	802 560	853 632	938 304
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	8 369	7 500	8 000	8 790
Honorar til styret	3	25 000	20 000	20 000	25 000
Forretningsførerhonorar		69 900	67 212	69 898	73 393
Lønnskostnader	4	1 000	0	0	0
Arbg.avg, sos kost	4	2 756	2 120	2 544	2 756
Vedlikehold	5	10 000	843 806	30 000	30 000
Kabel-Tv		108 448	97 728	97 728	111 168
Forsikring		75 343	67 350	75 697	88 186
Kommunale avgifter		286 311	250 838	282 498	292 254
Kontorrekvisita og trykksaker		1 432	1 416	1 800	1 800
Internett, Telefon og porto		229	65	1 690	400
Andre driftskostnader	6	34 712	25 381	33 900	38 900
SUM KOSTNADER		623 499	1 383 416	623 755	672 647
DRIFTSRESULTAT		239 093	-580 856	229 877	265 657
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		-370	1 786	0	0
Aksjeutbytte fra andre		7 352	7 190	0	0
Rentekostnader	9	170 596	92 246	161 932	209 383
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		163 614	83 270	161 932	209 383
ORDINÆRT RESULTAT		75 479	-664 126	67 945	56 274
ÅRSRESULTAT	1	75 479	-664 126	67 945	56 274



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	154 245	154 245
Bygninger	8	3 050 149	3 050 149
Sum anleggsmidler		3 204 394	3 204 394
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1	0
Andre fordringer		0	242
Bankinnskudd			
Innstående bank		202 895	238 255
Sum omløpsmidler		202 896	238 497
SUM EIENDELER		3 407 289	3 442 890



BALANSE

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppjent egenkapital		-495 379	-570 857
Sum oppjent egenkapital		-495 379	-570 857
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	3 486 442	3 604 963
Borettsinnskudd	10	408 785	408 785
Sum langsiktig gjeld		3 895 227	4 013 748
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		3 599	0
Leverandørgjeld		1 645	0
Påløpne renter		2 197	0
Sum kortsiktig gjeld		7 441	0
Sum gjeld		3 902 668	4 013 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 407 289	3 442 890
Pantestillelse	11	3 895 227	4 013 748

Sunndalsøra 30.06.24
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Aud Brekken
Styreleder

Ola Blekken
Styremedlem

Tove Trondsgård
Styremedlem

John Loe
Styremedlem

Ole Petter Dyrhovden
Styremedlem



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Akser og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler:	238 497	115 247
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	75 479	-664 126
Opptak langsiktig lån	0	3 710 000
Avdrag langsiktig lån	-118 521	-2 922 624
B. Årets endring disponible midler	-43 042	123 250
C. Disponible midler	195 455	238 497



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	8 369	7 500
Sum	8 369	7 500

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	25 000	20 000
Sum	25 000	20 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	1 000	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 756	2 120
Sum	3 756	2 120

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	10 256
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	10 000	0
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	0	833 550
Sum	10 000	843 806

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6320 RENOVASJON, VANN, AVLØP M.V.	8 267	7 106
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	15 145	4 317
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	4 400	4 400
7720 GENERALFORSAMLING	1 690	2 583
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 523	6 250
7790 ANDRE KOSTNADER	687	725
Sum	34 712	25 381

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1973 for kr. 154 245,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1973
Kostpris 1973	2 723 965
Rehabilitering	326 184
Bokført verdi 31.12	3 050 149

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.

Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	152147962	152122750	152058596	40357311383
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2012	2022
Rentesats:	2.00 %	2.55 %	2.40 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	23.03.2022	02.12.2017	02.11.2016	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	3 380 000	3 360 000	3 300 000	3 710 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	3 604 963
Avdrag i perioden:	0	0	0	118 521
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	3 486 442
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 177 395

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357311383	16	217 903	3 486 448

Note 10 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	408 785	408 785
Sum	408 785	408 785

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 3.486.442,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 204 394,-.



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verksbyvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verksbyvegen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: G16FE-P57QQ-3MCEM-XGX28-QZAWI-GKHIN



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."

Bjørseth, Thomas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-10 08:38:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GL6FE-P57QQ-3MCEM-XGXZ8-QZAWI-GKH1N

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>