



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: May-Britt Måsøval Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 865 680	12 683 352
Annen driftsinntekt		3 192 363	3 036 841
Sum inntekter		17 058 043	15 720 193
Kostnader			
Lønnskostnad		1 657 882	1 631 062
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		163 575	74 187
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 568	50 790
Annen driftskostnad		22 520 745	12 363 572
Sum kostnader		24 391 769	14 119 611
Driftsresultat		-7 333 727	1 600 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168 582	43 828
Sum finansinntekter		168 582	43 828
Annen rentekostnad		1 957 317	1 677 641
Sum finanskostnader		1 957 317	1 677 641
Netto finans		-1 788 735	-1 633 813
Resultat før skattekostnad		-9 122 462	-33 231
Årsresultat		-9 122 462	-33 231
Totalresultat		-9 122 462	-33 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231
Sum overføringer og disponeringer		-9 122 462	-33 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 004 368	65 877 551
Maskiner og anlegg		638 374	540 927
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 729	78 104
Sum varige driftsmidler		68 700 471	66 496 582
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		68 700 471	66 496 582
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		154 574	143 110
Andre fordringer		828 576	747 906
Sum fordringer		983 150	891 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 555 095	7 204 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 555 095	7 204 561
Sum omløpsmidler		12 538 245	8 095 578
SUM EIENDELER		81 238 716	74 592 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 678 339	14 800 800
Sum opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
Sum egenkapital		5 708 739	14 831 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser			2 500 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	2 500 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 811 450	50 799 863
Øvrig langsiktig gjeld		4 433 500	4 484 500
Sum annen langsiktig gjeld		73 244 950	55 284 363
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 272 151	1 175 314
Skyldige offentlige avgifter		63 047	89 491
Annen kortsiktig gjeld		949 829	711 792
Sum kortsiktig gjeld		2 285 027	1 976 597
Sum gjeld		75 529 977	59 760 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 238 716	74 592 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 619082

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 497 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: May-Britt Måsøval Knutsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 865 680	12 683 352
Annen driftsinntekt		3 192 363	3 036 841
Sum inntekter		17 058 043	15 720 193
Kostnader			
Lønnskostnad		1 657 882	1 631 062
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		163 575	74 187
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 568	50 790
Annen driftskostnad		22 520 745	12 363 572
Sum kostnader		24 391 769	14 119 611
Driftsresultat		-7 333 727	1 600 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168 582	43 828
Sum finansinntekter		168 582	43 828
Annen rentekostnad		1 957 317	1 677 641
Sum finanskostnader		1 957 317	1 677 641
Netto finans		-1 788 735	-1 633 813
Resultat før skattekostnad		-9 122 462	-33 231
Årsresultat		-9 122 462	-33 231
Totalresultat		-9 122 462	-33 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231
Sum overføringer og disponeringer		-9 122 462	-33 231



Organisasjonsnr: 951 497 940
SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 004 368	65 877 551
Maskiner og anlegg		638 374	540 927
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 729	78 104
Sum varige driftsmidler		68 700 471	66 496 582
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		68 700 471	66 496 582
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		154 574	143 110
Andre fordringer		828 576	747 906
Sum fordringer		983 150	891 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 555 095	7 204 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 555 095	7 204 561
Sum omløpsmidler		12 538 245	8 095 578
SUM EIENDELER		81 238 716	74 592 160

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	5 678 339	14 800 800
Sum opptjent egenkapital	5 678 339	14 800 800
Sum egenkapital	5 708 739	14 831 200
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelses		2 500 000
Sum avsetninger for forpliktelses	0	2 500 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 811 450	50 799 863
Øvrig langsiktig gjeld	4 433 500	4 484 500
Sum annen langsiktig gjeld	73 244 950	55 284 363
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 272 151	1 175 314
Skyldige offentlige avgifter	63 047	89 491
Annen kortsiktig gjeld	949 829	711 792
Sum kortsiktig gjeld	2 285 027	1 976 597
Sum gjeld	75 529 977	59 760 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 238 716	74 592 160



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 16. April 2024 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem (trakk seg 18.10.24)
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Fredriksen	Varamedlem

Det har i perioden blitt avholdt 13 styremøter og 156 saker er behandlet, noen av disse er faste saker som behandles på alle styremøter. Dette er tall per 12. Mars, styremøte i 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 2024 følgende ansettelsesforhold:

Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.

Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling frem til 1.9.2024

I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere. Fra 1. November har borettslaget leid inn Jonny Aunøien som vaktmester i 40 prosent stilling.

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. Styret gjennomfører sine møter i dette lokalet.

Omsetning av leiligheter

Det ble i 2024 omsatt 28 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

17 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 048 824,-
2 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 350 000,-
3 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr 2 785 000,-
6 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr 3 356 667,-

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets arbeid:

Det er, i tillegg til styremøter, blitt gjennomført ekstraordinær generalforsamling i juni i forbindelse med takprosjektet, samt gjentakende møter i forbindelse med takprosjektet, og dessuten noen møter og befaringer knyttet til utbyggingssaken. Styret har dessuten gjennomført noen arbeidsmøter, og enkelte møter med beboere ved særlige behov.

Det ble i 2024 – i to omganger – jobbet svært mye med forsøk på å rekruttere ny ansatt vaktmester. Det ble gjennomført intervju med mange kandidater, men styret lyktes ikke å rekruttere en vaktmester i 100 prosent stilling innenfor budsjettrammene, noe som er bakgrunnen for at vi i dag leier inn vaktmester i 40 prosent stilling. Arbeid med rekruttering ga en vesentlig arbeidsbyrde på styret i fjor. Vi endret strategi til å forsøke å ansette en vaktmester i 50 prosent stilling i stedet. Dette arbeidet pågår fremdeles (per mars 2025).

Styret har startet og håndtert takprosjektet. Første del av året gikk til å spesifisere selve prosjektet sammen med prosjektleder fra det rådgivende ingeniørfirmaet Karl Knudsen AS, og gjennomføre anbudsrunder. I høst og vinter har det vært en del nødvendige oppfølginger, særlig med avgjørelser som måtte tas på de første par blokkene. Prosjektet har stort sett gått greit, men med noen utfordringer, som er å forvente ut fra størrelsen til prosjektet.

Styret har administrert ordning med vakttelefon på rundgang mellom styremedlemmer, som lar beboere komme i kontakt ved hendelser som ikke kan vente, og som skjer utenfor drift sin åpningstid.

Vi har gjennom hele året hatt sterkt fokus på driftsmessige kostnader, med stadig tettere økonomioppfølging. Dette vil vi fortsette med i år.

Pågående prosjekter per nå er:

- Vaktmestersituasjonen, ønske om å lande en permanent ressurs i 50 prosent stilling – dagens avtale går ut 1.5. (med opsjon til 1.6.)
- Kartlegging og videre arbeid med større tiltak
 - Driftsbygg (må besluttes av generalforsamling)
 - Drenering
 - Øvrige tiltak (virker per nå mindre aktuelt):
 - Bytte ytterdører
 - Oppussing oppganger
 - Piperehabilitering
 - Fasade
- Utbyggingssak
- Oppfølging parkeringsregler, og håndheving av 1 plass per bil (inkl. garasje)
- Arbeid mot boligbyggelaget

Det er gjort en del større tiltak de siste 15 årene i borettslaget, som har bidratt til økt kvalitet, men også økte kostnader:

- Bytte av vinduer (2010)
- Utvendig rørprosjekt (2016)
- Vask og maling av fasader (2020)
- Bytte innvendig avløpsrør (2020)
- Installasjon av røykvarslere (2023)

Dokumentet er elektronisk signert



- Rehabilitering av tak (2024-25)
- Systematisk utbygging av varmtvannsberedere (2015-2025)

Vi har derfor stort fokus på å forvalte borettslagets budsjett, og har lyktes i å kutte driftskostnader de siste årene. Fjorårets underskudd er utelukkende på grunn av takrehabiliteringen, og det er også planlagt for et underskudd knyttet til takrehabilitering også i år. De månedlige betalingene de siste årene er primært justert for låneopptak knyttet til rehabilitering, og kraftig økning i kommunale avgifter (ca. 25 prosent økning fra 2023 til 2024).

Drifts arbeid:

- Sommerdrift/vinterdrift
- Deltatt i prosess med å få ansatt ny vaktmester
- Service og vedlikehold av maskiner og utstyr
- Vært involvert i takrehabilitering, bygge/vernemøter/befaringer, maskinkjøring
- Utført intern kontroll av alle solgte leiligheter
- Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS
- Renset/ tømt sluk og sandfang
- Rengjort alle ventilasjons/røykvifter
- Fylt søppelkontainere vår og høst
- Byttet alle brannslukkere
- Det er brukt ca. 55 tonn med strøsand. (i fjor: 65 tonn)

Rettsvisende:

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

Regnskap:

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Årets underskudd på kr. 9 122 462 foreslås ført mot annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør kr. 5 708 739,-.

Totale disponible midler pr. 31.12 2024 er kr. 10 253 218,-

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

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria

Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad

Lill Ann Kleveland

Dokumentet er elektronisk signert



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

Dokumentet er elektronisk signert



Årsmelding


Name Date
Danielsen, Marthe 2025-03-28

Identification

 bankID™ Danielsen, Marthe

Name Date
Gjermstad, Jostein Eirik 2025-03-28

Identification

 bankID™ Gjermstad, Jostein Eirik

Name Date
Fria, Marco Bjørklund 2025-03-28

Identification

 bankID™ Fria, Marco Bjørklund

Name Date
Kleveland,Lill Ann 2025-03-28

Identification

 bankID™ Kleveland,Lill Ann



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Bygninger	6	67 173 118	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 527 353	1 509 656
Sum anleggs midler		68 700 471	66 496 582
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		232 074	143 110
Forskudds betalte kostnader		751 076	747 906
Sum fordringer	7	983 150	891 016
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	8	11 555 095	7 204 561
SUM OMLØPSMIDLER		12 538 245	8 095 578
SUM EIENDELER		81 238 716	74 592 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
Sum opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
SUM EGENKAPITAL		5 708 739	14 831 200
GJELD			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		553 700	604 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	68 811 450	50 799 863
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 244 950	55 284 363
Avsetning vedlikehold	4	0	2 500 000
SUM AVSETNINGER	4	0	2 500 000
Leverandørgjeld		1 198 401	1 175 314
Kortsiktig gjeld til det offentlige		63 866	91 050
Forskudd fra kunder		0	174 140
Skyldige lønnskostnader		98 116	149 907
Påløpte renter		618 976	387 744
Annen kortsiktig gjeld		305 668	-1 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 285 027	1 976 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 238 716	74 592 160

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Søndre Halset Borettslag AI

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
	TRONDHEIM , 28.03.2025		
	Søndre Halset Borettslag AI		
Marco Bjørklund Fria Styrets leder	Marthe Danielsen Styremedlem		
Jostein Eirik Gjermstad Styremedlem	Lill Ann Kleveland Styremedlem		

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Søndre Halset Borettslag AI

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		11 115 679	10 170 816	10 679 357	11 609 763
Felleskostnader rente og avdrag		3 192 363	3 036 841	3 122 984	0
Kabel TV		1 641 600	1 586 880	1 641 600	1 683 553
Parkering/Garasje		612 525	530 856	578 220	651 525
Renhold		437 760	364 800	437 500	477 875
Andre Inntekter		58 115	30 000	21 500	28 250
SUMINNETEKTER		17 058 043	15 720 193	16 481 161	14 450 966
KOSTNADER					
Lønn/Styreonorar	1	1 657 882	1 631 062	1 869 040	1 517 362
Innleide tjenester		1 872 451	963 016	649 800	673 417
Forretningsførsel	2	593 675	570 580	593 675	689 068
Revisjon	2	26 651	24 500	28 795	19 500
Andre konsulenttjenester		4 219	20 250	0	0
Forsikring		807 402	753 320	811 392	907 116
Eiendomsavgifter		3 452 883	2 837 467	3 066 226	3 623 287
Strøm		398 468	372 850	417 000	450 000
Renhold		441 579	407 364	437 500	477 875
Kabel-TV		1 640 888	1 566 669	1 640 890	1 683 553
Vedlikehold/Service	3	15 444 490	1 979 671	3 471 220	47 142 453
Vedlikeholdsavsetning	4	-2 500 000	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		41 201	58 917	66 000	75 552
Kontorkostnader		104 986	134 801	132 660	169 230
Andre kostnader		241 419	224 957	189 220	237 300
Avskrivinger		163 575	74 187	80 000	80 000
SUM KOSTNADER		24 391 769	14 119 611	13 453 418	57 745 713
DRIFISRESULTAT		-7 333 727	1 600 581	3 027 743	-43 294 747
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		168 582	43 828	10 000	0
Rentekostnader		1 957 317	1 677 641	1 745 048	0
SUM FINANS		-1 788 735	-1 633 813	-1 735 048	0
SUM FINANS		-1 788 735	-1 633 813	-1 735 048	0
RESULTAT	5	-9 122 462	-33 231	1 292 695	-43 294 747
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005, og god regnskapskikk. Inntekstføring 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 normale poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1 Lønnskostnader	2023	2024
Lønn	1 143 781	1 013 065
Ferielønn	149 907	129 699
Styreonorar	85 000	250 000
Refusjon sykepenger	-11 975	-11 125
Arg.giv.avgift	202 199	201 984
Forsikringer	4 817	14 789
Pensjonsforsikring	48 387	44 803
Andre personalkostnader	8 946	14 667
Sum lønnskostnader	1 631 062	1 657 882

Antall ansatte

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

2 Honorarer	2023	2024
Regnskap og forretningsførsel iht. Avtale	570 580	593 675
Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
Revisjon	24 500	26 651
Sum honorarer, inkl. MVA	595 080	620 326

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

3 Reperasjon, Vedlikehold og service	2024
Parkeringsplasser	49 568
Utskifting av bæredele og sluk	1 213 710
Vann og avløp	11 681
Avfallstømming container	33 518
Nøkler/ lås system XL 80024	3 669
Porttelefon	1 713
Rep. Og vedlikehold av bygninger	13 712 211
Rep. Og vedlikehold av garasjer	10 325
Adgangskontroll, årlig service etc	165 948
Drivstoff maskinpark	59 151
Brannvern	15 923
Rep. Skadesaker	49 905
Blomster, jord, plen o.l.	24 066
Rep. Av maskinpark	93 102
Sum rep., vedlikehold og service	15 444 490

4 Vedlikeholdsavsetning	2023	2024
IB pr 01.01	-	2 500 000
Tilbakeført avsetning	-	2 500 000
Årets avsetning	2 500 000	-
Sum avsetning	2 500 000	-

Dokumentet er elektronisk signert



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

	2023	2024
5 Disponible midler		
Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 031 605	6 118 981
Endring i disponible midler		
Årets resultat	-33 231	-9 122 462
Tilbakeføring av avskrivning	74 187	163 574
Tilbakeføring av gjennomført vedlikehold som er ført som vedlikeholdsavsetning		-2 500 000
Fradrag for gjennomført påkostning		-2 186 192
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-1 074 375	-181 271
Tillegg for nye langsiktige lån		29 609 742
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 396 205	-11 598 154
Andre poster som påvirker disponible midler		
Vedlikeholdsavsetning	2 500 000	
- innskuddsendring Parkering	17 000	-51 000
Årets endring i disponible midler	671 405	4 134 237
Disponible midler	6 118 981	10 253 218
Sum omløpsmidler	8 095 578	12 538 245
- Sum kortsiktig gjeld	-1 976 597	-2 285 027
Disponible midler per 31.12.	6 118 981	10 253 218

6 Eiendommene		
Ferdigstilt i 1969-1970		
Anskaffelseskostnader		21 077 062
Påkostninger		46 096 056
Sum		67 173 118

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	-23 771	-84 791	
Årets avskrivning	-20 375	-23 125	
= Børdert verdi pr. 31.12.2024	57 729	123 334	
Tekst	Snøfres	Kubota	
Anskaffelseskost pr. 1.1.	152 500	123 750	
Akk. Avskrivning	-30 500	-31 969	
Årets avskrivning	-15 250	-12 375	
= Børdert verdi pr. 31.12.2024	106 750	79 406	
Tekst	Snøfres	Tilhenger	
Anskaffelseskost pr. 1.1.	183 750	139 000	
Akk. Avskrivning	-18 375		
Årets avskrivning	-3 062	-6 950	
= Børdert verdi pr. 31.12.2024	162 313	132 050	
Tekst	Brannvarslingsanlegg Grusskuff		
Anskaffelseskost pr. 31.12.	890 625	42 271	
Akk. Avskrivning	0		
Årets avskrivning	-59 375	-7 750	
= Børdert verdi pr. 31.12.2024	831 250	34 521	
6 Sum anleggsmidler		1 527 353	

Dokumentet er elektronisk signert



SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

7 Fordringer		
Kundefordringer	154 574	
Andre kortsiktige fordringer	77 500	
Hjemmeside	719	
Telia, kabel-tv og bredbånd	420 890	
Forsikring bygning og maskiner	314 779	
Gass	4 854	
Promotion system	985	
Avtale Boss, skadedyr	8 849	
Sum kortsiktige fordringer	983 150	
8 Øremerkede bankinnskudd		
Av selskapets bankinnskudd er kr. 30 756,- bundne midler for skattetrekk.		
9 Andelskapital		
Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.	30 400	
Følgende styremedlemmer har andel:		
Marco Bjørklund Fria	1 andel	
Marthe Danielsen	1 andel	
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel	
Lill Ann Kleveland	1 andel	
10 Langsiktig gjeld		
	2023	2024
Annuitetslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	30 954 576	30 030 131
Avdrag	-924 445	-949 602
Gjeld pr. 31.12.	30 030 131	29 080 529
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, 25 790 238,-		
Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastrente 2,8 %	10 128 487	10 393 301
Avdrag	-264 814	-272 122
Gjeld pr. 31.12:	10 393 301	10 121 179
2. Annuitet i Handelsbanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %	10 169 485	10 376 431
Avdrag	-206 946	-10 376 431
Gjeld pr. 31.12:	10 376 431	-
Lånet er inntridd i sin helhet i forbindelse med opptak av nytt lån til rehabilitering av tak.		
Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak:	2023	2024
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastrente 2,65 %		29 609 742
Avdrag		
Gjeld pr. 31.12:		29 609 742
Betale avdrag i regnskapsåret:	-1 396 205	-11 598 155
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	50 799 863	68 811 450
Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andelseierne etter antall kvm.		
1-roms, 76 stk.		152 637
2-roms, 38 stk.		187 327
3-roms, 76 stk.		222 017
4 roms, 114 stk.		291 398
Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:		
Handelsbanken		68 811 450
Borettsinnskudd		3 879 800
Sum		72 691 250
Eiendeler stilt som sikkerhet:		
Bokført verdi bygningene, jfr note 6		67 173 118

Dokumentet er elektronisk signert



938 Offentlig r...

Name Date
Gjermstad, Jostein Eirik 2025-03-28

Identification

 bankID™ Gjermstad, Jostein Eirik

Name Date
Fria, Marco Bjørklund 2025-03-28

Identification

 bankID™ Fria, Marco Bjørklund

Name Date
Kleveland, Lill Ann 2025-03-28

Identification

 bankID™ Kleveland, Lill Ann

Name Date
Danielsen, Marthe 2025-03-30

Identification

 bankID™ Danielsen, Marthe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag AI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Halset Borettslag AI som viser et Underskudd på kr 9 122 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av Årsmelding 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

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.

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.



ORKLA REVISJON

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 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, 01.04.2025
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

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



Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

01.04.2025 10:43:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.