



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 967 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Hulderveien Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 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: Thor Olav Fjellhøi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		770 376	647 832
Sum inntekter		770 376	647 832
Kostnader			
Lønnskostnad	1	30 807	30 807
Annen driftskostnad	3,4,5	618 826	1 345 646
Sum kostnader		649 633	1 376 453
Driftsresultat		120 743	-728 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 914	7 680
Sum finansinntekter		28 443	16 130
Sum finanskostnader		163 987	96 793
Netto finans		-127 631	-72 983
Ordinært resultat før skattekostnad		128 657	-720 941
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 657	-720 941
Årsresultat		-6 888	-801 604
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 888	-801 604
Sum overføringer og disponeringer		-6 888	-801 604



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	6 645 731	6 645 731
Sum varige driftsmidler		6 645 731	6 645 731
Sum anleggsmidler		6 645 731	6 645 731
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	82 859	76 649
Sum fordringer		82 859	76 649
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 956	1 191 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 956	1 191 742
Sum omløpsmidler		696 815	1 268 391
SUM EIENDELER		7 342 546	7 914 121
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 888 544	1 895 431
Sum opptjent egenkapital		1 888 544	1 895 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	8	1 889 744	1 896 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 145 490	3 717 023
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 223 044	2 223 044
Sum annen langsiktig gjeld		5 368 534	5 940 067
Sum langsiktig gjeld		5 368 534	5 940 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 859	76 649
Annen kortsiktig gjeld		1 409	774
Sum kortsiktig gjeld		84 268	77 423
Sum gjeld		5 452 802	6 017 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 342 546	7 914 121



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 419973

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 967 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Hulderveien Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 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: Thor Olav Fjellhøi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 846 967 222
Hulderveien Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		770 376	647 832
Sum inntekter		770 376	647 832
Kostnader			
Lønnskostnad	1	30 807	30 807
Annen driftskostnad	3, 4, 5	618 826	1 345 646
Sum kostnader		649 633	1 376 453
Driftsresultat		120 743	-728 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 914	7 680
Sum finansinntekter		28 443	16 130
Sum finanskostnader		163 987	96 793
Netto finans		-127 631	-72 983
Ordinært resultat før skattekostnad		128 657	-720 941
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 657	-720 941
Årsresultat		-6 888	-801 604
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 888	-801 604
Sum overføringer og disponeringer		-6 888	-801 604



Organisasjonsnr: 846 967 222
Hulderveien Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	6 645 731	6 645 731
Sum varige driftsmidler		6 645 731	6 645 731

Sum anleggsmidler		6 645 731	6 645 731
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	7	82 859	76 649
Sum fordringer		82 859	76 649

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 956	1 191 742
-------------------------------------	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 956	1 191 742
--	--	----------------	------------------

Sum omløpsmidler		696 815	1 268 391
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		7 342 546	7 914 121
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 888 544	1 895 431
Sum opptjent egenkapital		1 888 544	1 895 431

Sum egenkapital	8	1 889 744	1 896 631
------------------------	----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 145 490	3 717 023
--------------------------------	---	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	10	2 223 044	2 223 044
Sum annen langsiktig gjeld		5 368 534	5 940 067
Sum langsiktig gjeld		5 368 534	5 940 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 859	76 649
Annen kortsiktig gjeld		1 409	774
Sum kortsiktig gjeld		84 268	77 423
Sum gjeld		5 452 802	6 017 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 342 546	7 914 121



Organisasjonsnr: 846 967 222
Hulderveien Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 for Hulderveien Borettslag, Rakkestad

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		454 224	370 608	454 200	493 500
Innkrevde kostnader finans		316 152	277 224	316 200	317 200
Sum inntekter		770 376	647 832	770 400	810 700
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	27 000	27 000	12 500	27 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		3 807	3 807	1 800	3 800
Revisjonshonorar	3	3 625	3 500	3 700	3 900
Forretningsførerhonorar		44 496	43 620	44 500	47 200
Drift og vedlikehold	4	306 106	1 050 560	532 000	70 000
Forsikringer		77 275	70 768	81 400	86 500
Kommunale avgifter		114 592	112 015	134 500	150 000
Eiendomsskatt		66 736	58 724	61 700	71 000
Andre driftskostnader	5	5 996	6 459	24 100	14 100
Sum kostnader		649 633	1 376 453	896 200	473 500
Driftsresultat		120 743	-728 621	-125 800	337 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		7 914	7 680	0	0
Renteinntekter		28 443	16 130	0	0
Rentekostnader		163 987	96 793	157 000	177 600
Sum finansielle poster		-127 631	-72 983	-157 000	-177 600
Resultat		-6 888	-801 604	-282 800	159 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-6 888	-801 604	0	0



Balanse for Hulderveien Borettslag, Rakkestad

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	6 645 731	6 645 731
Sum anleggsmidler		6 645 731	6 645 731
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	82 859	76 649
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		613 953	1 191 739
Konto for skattetrekk-bundne midler		3	3
Sum omløpsmidler		696 815	1 268 391
SUM EIENDELER		7 342 546	7 914 121

Lag nr: 705. Hulderveien Borettslag, Rakkestad Org. nr. 846 967 222



Balanse for Hulderveien Borettslag, Rakkestad

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 888 544	1 895 431
Sum egenkapital	8	1 889 744	1 896 631
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 145 490	3 717 023
Borettsinnskudd	10	2 223 044	2 223 044
Sum langsiktig gjeld		5 368 534	5 940 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 859	76 649
Påløpte renter		1 409	774
Sum kortsiktig gjeld		84 268	77 423
Sum gjeld		5 452 802	6 017 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 342 546	7 914 121

Hulderveien Borettslag, Rakkestad

Sted: _____, dato: _____

Thor Olav Fjellhøy
Styreleder

Hanna Sofie Rummelhoff
Styremedlem

Nancy Adamski
Styremedlem

Lag nr: 705. Hulderveien Borettslag, Rakkestad Org. nr. 846 967 222



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	1 190 968	2 170 950
Endring disponible midler		
Årets resultat	-6 888	-801 604
Avdrag lån	-571 533	-178 378
Årets endring av disponible midler	-578 420	-979 982
Disponible midler	612 547	1 190 968
Omløpsmidler	696 815	1 268 391
Kortsiktig gjeld	-84 268	-77 423
Disponible midler	612 547	1 190 968

Det er foretatt en ekstra nedbetaling på lån på kr 424.000. Ordinært avdrag utgjør kr 147.533.



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	0	26 119
6603 Vedlikehold uteområde	31 375	15 875
6604 Vedlikehold rehab	274 731	1 008 566
Sum	306 106	1 050 560

Borettslag har videreført rehabiliteringen med innsetting av nye garasjeporter. Vedlikehold uteområde gjelder snøbrøyting/feiring/strøing, samt felling av to trær.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	300	300
6720 Honorar for økon. og jur.bistan	0	1 188
7400 Kontingent- fradragsberettiget	896	894
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 503	1 433
7790 Andre driftskostnader	1 422	769
Sum	5 996	6 459

Konto andre driftskostnader 7790 gjelder servering og blomst på generalforsamlingen.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1989		6 606 635
Utenomhusanlegg		31 797
Arealkjøp etter måling		7 298
Bokført verdi 31.12.		6 645 730

Tomtene eies av borettslaget - Gnr. 231 bnr. 266, 270, 314 og 315 i Rakkestad kommune og inngår i kostpris. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	82 859	76 649
Sum	82 859	76 649



Noter

Note 8 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	1 896 631	2 698 235
Årets resultat	-6 888	-801 604
Egenkapital 31.12.	1 889 744	1 896 631

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab.tak og maling av bygninger	
Lånenummer:	16363954069	12111982293
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2007
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2046	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	1 316 000
Lånesaldo 01.01:	3 340 832	376 191
Avdrag i perioden:	494 812	76 720
Lånesaldo 31.12:	2 846 020	299 470

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	305 508	611 016
	6	267 740	1 606 440
	4	232 008	928 032

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr. 2 223 044 er fordelt som følger: Forsvarets tidligere boliger kr 1 335 044 og øvrige boliger kr. 888 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Hulderveien Borettslag, Rakkestad.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hulderveien Borettslag, Rakkestad

Styreleder	Thor Olav Fjellhøi (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Nancy Adamski (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Hanna Sofie Rummelhoff (sign.)	11.03.2024



Til generalforsamlingen i
Hulderveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hulderveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskeivveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 826 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Medlem av UHY International, en sammenstøtning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 11. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor