



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		802 560	792 000
Sum inntekter		802 560	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 120	22 120
Annen driftskostnad	2,5,6	1 361 296	616 258
Sum kostnader		1 383 416	638 376
Driftsresultat		-580 856	153 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 976	7 807
Sum finansinntekter		8 976	7 807
Annen finanskostnad	9	92 246	51 011
Sum finanskostnader		92 246	51 011
Netto finans		83 270	43 204
Ordinært resultat før skattekostnad		-664 126	110 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-664 126	110 418
Årsresultat	1	-664 126	110 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		242	312
Sum fordringer		242	312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		238 255	114 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 255	114 935
Sum omløpsmidler		238 497	115 247
SUM EIENDELER		3 442 890	3 319 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-570 857	93 269
Sum opptjent egenkapital		-570 857	93 269
Sum egenkapital		-570 857	93 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 604 963	2 817 587
Øvrig langsiktig gjeld	10	408 785	408 785
Sum annen langsiktig gjeld		4 013 748	3 226 372
Sum langsiktig gjeld		4 013 748	3 226 372
Sum gjeld		4 013 748	3 226 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 890	3 319 640
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 013 748	3 226 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486777

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		802 560	792 000
Sum inntekter		802 560	792 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 120	22 120
Annen driftskostnad	2,5,6	1 361 296	616 258
Sum kostnader		1 383 416	638 376
Driftsresultat		-580 856	153 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 976	7 807
Sum finansinntekter		8 976	7 807
Annen finanskostnad	9	92 246	51 011
Sum finanskostnader		92 246	51 011
Netto finans		83 270	43 204
Ordinært resultat før skattekostnad		-664 126	110 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-664 126	110 418
Årsresultat	1	-664 126	110 420



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 7,8
Sum varige driftsmidler

3 204 394 3 204 394
3 204 394 3 204 394

Sum anleggsmidler

3 204 394 3 204 394

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

242 312
242 312

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

238 255 114 935
238 255 114 935

Sum omløpsmidler

238 497 115 247

SUM EIENDELER

3 442 890 3 319 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

-570 857 93 269
-570 857 93 269

Sum egenkapital

-570 857 93 269

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner 9
Øvrig langsiktig gjeld 10
Sum annen langsiktig gjeld

3 604 963 2 817 587
408 785 408 785
4 013 748 3 226 372



Sum langsiktig gjeld		4 013 748	3 226 372
Sum gjeld		4 013 748	3 226 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 890	3 319 640
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 013 748	3 226 372



Organisasjonsnr: 951 090 999
VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21	Budsjett Pr 31.12.22	Budsjett Pr 31.12.23
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		592 128	585 984	592 128	630 528
Innkrevde kapitalkostnader		210 432	206 016	210 432	223 104
SUM INNETEKTER		802 560	792 000	802 560	853 632
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	7 500	7 125	7 600	8 000
Honorar til styret	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		67 212	64 626	67 210	69 898
Andre fremmede tjenester		0	4 947	0	0
Lønnskostnader	4	0	0	4 000	0
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	4	2 120	2 120	2 544	2 544
Vedlikehold	5	843 806	110 338	800 000	30 000
Kabel-Tv		97 728	97 728	97 728	97 728
Forsikring		67 350	63 121	67 748	75 697
Kommunale avgifter		250 838	247 415	249 155	282 498
Verktøy og driftsmateriale ol.		0	1 018	0	0
Kontorrekvisita og trykksaker		1 416	1 352	1 800	1 800
Telefon og porto		65	151	1 690	1 690
Andre driftskostnader	6	25 381	18 437	33 900	33 900
SUM KOSTNADER		1 383 416	638 376	1 353 375	623 755
DRIFTSRESULTAT		-580 856	153 624	-550 815	229 877
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		1 786	318	0	0
Aksjeutbytte fra andre		7 190	7 489	0	0
Rentekostnader	9	92 246	51 011	56 088	161 932
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		83 270	43 204	56 088	161 932
ORDINÆRT RESULTAT		-664 126	110 420	-606 903	67 945
ÅRSRESULTAT	1	-664 126	110 420	-606 903	67 945



BALANSE

	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		242	312
Bankinnskudd			
Innestående bank		238 255	114 935
Sum omløpsmidler		238 497	115 247
SUM EIENDELER		3 442 890	3 319 640



BALANSE

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppjent egenkapital		-570 857	93 269
Sum oppjent egenkapital		-570 857	93 269
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	3 604 963	2 817 587
Borettsinnskudd	10	408 785	408 785
Sum langsiktig gjeld		4 013 748	3 226 372
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		4 013 748	3 226 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 890	3 319 640
Pantestillelse	11	4 013 748	3 226 372

Sunndalsøra 30.06.23
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

	2022	2021
A. Disponible midler:	115 247	157 147
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-664 126	110 420
Opptak langsiktig lån	3 710 000	0
Avdrag langsiktig lån	-2 922 624	-152 320
B. Årets endring disponible midler	123 250	-41 900
C. Disponible midler	238 497	115 247



Noter VERKSBYVEGEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	7 500	7 125
Sum	7 500	7 125

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 120	2 120
Sum	2 120	2 120

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	10 256	18 738
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	81 600
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	0	10 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	833 550	0
Sum	843 806	110 338

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

	2022	2021
6320 RENOVASJON, VANN, AVLØP M.V.	7 106	7 095
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	4 317	0
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	4 400	4 400
7720 GENERALFORSAMLING	2 583	1 541
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	6 250	5 158
7790 ANDRE KOSTNADER	725	243
Sum	25 381	18 437

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 %	4.00 %
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:	2 817 587	0	0	0
Avdrag i perioden:	2 817 587	0	0	105 037
Opptak i perioden:	0	0	0	3 710 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	3 604 963
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	3 223 716

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357311383	16	225 310	3 604 960

Note 10 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 BORETTSSINNSKUDD	408 785	408 785
Sum	408 785	408 785

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 3.604.923,- 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 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verksbyvegen BRL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 avggi 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>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCZW5-FAVXN-V5ZT-HVUJC-ZXU0K-HZU0K



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."

Thomas Bjørseth

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 16:55:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0CZW5-FAVXN-V5ZTF-HVUJC-ZXU0K-HZU0K

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>