



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 217 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SVEA FYR
Forretningsadresse: Cappelens gate 11
3717 SKIEN

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: Hilde Marie Stenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		437 148	403 920
Sum inntekter		437 148	403 920
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	34 230	34 230
Annen driftskostnad	1,4,5	335 103	396 451
Sum kostnader		369 333	430 681
Driftsresultat		67 815	-26 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 294	6 179
Sum finansinntekter		17 294	6 179
Netto finans		17 294	6 179
Ordinært resultat før skattekostnad		85 109	-20 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 109	-20 582
Årsresultat		85 109	-20 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 109	-20 582
Sum overføringer og disponeringer		85 109	-20 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		448 450	0
Sum finansielle anleggsmidler		448 450	0
Sum anleggsmidler		448 450	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		51 740	47 905
Sum fordringer		51 740	47 905
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 057	456 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 057	456 926
Sum omløpsmidler		148 797	504 831
SUM EIENDELER		597 247	504 831
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	539 344	51 873
Sum opptjent egenkapital		539 344	51 873
Sum egenkapital		539 344	51 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 903	50 596
Sum kortsiktig gjeld		57 903	452 959
Sum gjeld		57 903	452 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 247	504 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 360209

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 217 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SVEA FYR
Forretningsadresse: Cappelens gate 11
3717 SKIEN

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: Hilde Marie Stenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 994 217 852
BOLIGSAMEIET SVEA FYR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		437 148	403 920
Sum inntekter		437 148	403 920
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	34 230	34 230
Annen driftskostnad	1,4,5	335 103	396 451
Sum kostnader		369 333	430 681
Driftsresultat		67 815	-26 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 294	6 179
Sum finansinntekter		17 294	6 179
Netto finans		17 294	6 179
Ordinært resultat før skattekostnad		85 109	-20 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 109	-20 582
Årsresultat		85 109	-20 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 109	-20 582
Sum overføringer og disponeringer		85 109	-20 582



Organisasjonsnr: 994 217 852
BOLIGSAMEIET SVEA FYR

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		448 450	0
Sum finansielle anleggsmidler		448 450	0
Sum anleggsmidler		448 450	0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		51 740	47 905
Sum fordringer		51 740	47 905

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 057	456 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 057	456 926

Sum omløpsmidler		148 797	504 831
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		597 247	504 831
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	539 344	51 873
Sum opptjent egenkapital		539 344	51 873

Sum egenkapital		539 344	51 873
-----------------	--	---------	--------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		57 903	50 596
Sum kortsiktig gjeld		57 903	452 959

Sum gjeld		57 903	452 959
-----------	--	--------	---------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

597 247

504 831



Organisasjonsnr: 994 217 852
BOLIGSAMEIET SVEA FYR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Disponible midler

Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01 - Løpende drift	51 873	72 454
Endring disponible midler:		
Årets resultat	85 109	-20 582
Tidl. avsetning overf. til annen egenkapital	402 363	0
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-448 450	0
Årets endring i disponible midler	39 021	-20 582
DISPONIBLE MIDLER 31.12 - Løpende drift	90 894	51 873
Omløpsmidler	148 797	504 831
Kortsiktig gjeld	-57 903	-452 959
DISPONIBLE MIDLER 31.12 - Løpende drift	90 894	51 873
Sameiet har avsetning til frem. vedl. på egen bankkonto	448 450	0

Disponible midler er en oversikt over hva sameiet har av midler til rådighet.

Disponible midler består av bankinnskudd, restanser, andre kortsiktige fordringer - OMLØPSMIDLER, fratrukket det sameiet skylder på kort sikt - KORTSIKTIG GJELD.



Resultatregnskap Boligsameiet Svea Fyr 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		437 148	403 920	437 116	471 186
Sum inntekter		437 148	403 920	437 116	471 186
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 803	5 331	5 500	6 100
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		33 896	32 436	33 950	35 817
Andre forvaltningstjenester		2 005	1 559	2 000	2 000
Lønnskostnader	3	4 230	4 230	4 230	4 230
Vedlikehold	4	9 211	835	25 000	25 000
Avsetning vedlikeholdsfond		0	45 000	45 000	0
Kabel-tv/bredbånd		32 292	32 292	32 300	32 300
Forsikring		47 905	41 299	47 900	52 700
Kommunale avgifter		72 320	75 632	79 000	87 900
Andre driftskostnader	5	131 671	162 067	132 236	133 084
Sum driftskostnader		369 333	430 681	437 116	409 131
Driftsresultat		67 815	-26 761	0	62 055
Finansposter					
Finansinntekter					
Renteinntekter		17 294	6 179	0	0
Sum finansinntekter		17 294	6 179	0	0
Finanskostnader					
Sum finansposter		17 294	6 179	0	0
Årsresultat		85 109	-20 582	0	62 055
Overføring:					
Overføres til/fra (-) egenkapital		85 109	-20 582	0	62 055
Sum overføringer		85 109	-20 582	0	62 055

Boligsameiet Svea Fyr



Balanse Boligsameiet Svea Fyr desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Øremerkede bankinnskudd		448 450	0
Sum anleggsmidler		448 450	0
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		51 740	47 905
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		97 057	456 926
Sum omløpsmidler		148 797	504 831
SUM EIENDELER		597 247	504 831

Boligsameiet Svea Fyr



Balanse Boligsameiet Svea Fyr desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital	6	539 344	51 873
Sum opptjent egenkapital		539 344	51 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 903	50 596
Avsetning fremtidige vedlikehold		0	402 363
Sum kortsiktig gjeld		57 903	452 959
Sum gjeld		57 903	452 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 247	504 831

Skien 31.12.2023

Sted: _____ dato: _____

Hilde Marie Stenstad
Leder

Knut Jørgen Jensen
Styremedlem

Kjell Hansen
Styremedlem

Boligsameiet Svea Fyr



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Noter

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	5 803	5 331
Sum	5 803	5 331

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Note 3 - Lønns- honorar- og personalutgifter

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum	4 230	4 230

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	8 491	0
6630 Andre kostnader utv. anlegg	721	835
Sum	9 211	835



Noter

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie lokaler	127 236	156 770
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	150
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	189	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 042	2 125
7770 Bank- og kortgebyr	3 204	3 022
Sum	131 671	162 067

Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
2050 Annen egenkapital	539 344	51 873
Sum	539 344	51 873

Sameiets kostnadsførte tidligere årlige avsetninger til estimert vedlikehold som ble avsatt som gjeld i regnskapet. Prinsippet er i 2023 endret slik at vedlikehold heretter kostnadsføres løpende ved utførelse. Tidligere avsatt vedlikehold pr. 01.01.2023 er ført mot egenkapitalen pr. 01.01.2023.



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Svea Fyr.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Svea Fyr

Styreleder	Hilde Marie Stenstad (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Kjell Hansen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Knut Jørgen Jensen (sign.)	28.02.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Svea Fyr

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Svea Fyr som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjon

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 01.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: QF863-7G15C-TDL8F-YAESL-CZDC5-WFPDN

Uavhengig revisors beretning – Boligsameiet Svea Fyr

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-01 14:45:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QF863-7G15C-TDL8F-YAESL-CZDC5-WFPDN

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>