

# Årsregnskap 2025 Skeisvannsbbygg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		1 032 240	952 240	1 032 120	1 221 600
TV/ Internett		136 800	136 800	136 800	146 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 169 040</b>	<b>1 089 040</b>	<b>1 168 920</b>	<b>1 368 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Styrehonorar	3	5 000	25 000	5 000	12 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	705	3 525	3 525	1 692
Renovasjon, vann og avløp		250 620	173 294	157 500	251 000
Eiendomsskatt		54 240	56 374	59 200	67 000
Verktøy, inventer, rekvisita		11 589	0	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	15 803	159 703	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	0	9 682	9 700	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	200	101 646	60 000	170 000
Rehabiliteringsprosjekter	5	0	163 350	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		43 038	45 288	49 300	44 000
Forsikringsskadesaker		0	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 060	7 280	7 280	8 060
Forretningsførerhonorar		70 360	65 834	69 200	73 600
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		20 892	17 392	17 400	20 900
Vaktmestertjenester		20 190	19 172	20 000	15 000
Porto og andre forsendelseskostnader		0	246	400	500
TV/ Internett		136 379	136 253	145 800	146 400
Drivstoff		687	0	0	1 000
Forsikring		113 718	91 710	100 900	125 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		3 630	1 371	1 400	4 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>755 111</b>	<b>1 087 119</b>	<b>816 605</b>	<b>1 006 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 929</b>	<b>1 921</b>	<b>352 315</b>	<b>361 348</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		86	187	0	0
Rentekostnader		287 407	293 674	292 898	266 922
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>287 321</b>	<b>293 487</b>	<b>292 898</b>	<b>266 922</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>126 608</b>	<b>-291 566</b>	<b>59 417</b>	<b>94 426</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-126 608	291 566	0	0

## Årsregnskap 2025 Skeisvannsbygg Borettslag

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	6	557 500	557 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>557 500</b>	<b>557 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		10 571	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		162 639	94 907
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 210</b>	<b>94 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>730 710</b>	<b>652 407</b>

# Årsregnskap 2025 Skeisvannsbygg Borettslag

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		-4 377 112	-4 085 546
Årets resultat		126 608	-291 566
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-4 250 504</b>	<b>-4 377 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	4 954 893	4 973 441
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>4 954 893</b>	<b>4 973 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 800	14 613
Leverandørgjeld		3 521	15 482
Annen kortsiktig gjeld		0	25 984
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 321</b>	<b>56 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 981 214</b>	<b>5 029 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>730 710</b>	<b>652 407</b>

Skeisvannsbygg Borettslag, 31.12.2025

Øivind Jakobsen  
Styreleder

Laura Celmina Ljosnes  
Medlem

Sindre Kyvik Mortensen  
Medlem

## Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>38 829</b>	<b>348 560</b>
Årets resultat	126 608	-291 566
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-18 548	-18 166
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>108 060</b>	<b>-309 732</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>146 889</b>	<b>38 829</b>
<b>Avstemming</b>		
Omløpsmidler	173 210	94 907
Kortsiktig gjeld	26 321	56 078
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>146 889</b>	<b>38 829</b>

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

## Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

## Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	5 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>25 000</b>

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	705	3 525
<b>Sum</b>	<b>705</b>	<b>3 525</b>

## Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 803	159 703
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	9 682
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	200	101 646
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	163 350
<b>Sum</b>	<b>16 003</b>	<b>434 381</b>

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

## Note 6 - Eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	557 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	557 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	557 500
Anskaffelsesår :	1956
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

## Note 7 - Negativ 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 verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660159255
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.01.2073
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 973 441
Avdrag i perioden:	18 548
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 954 893</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660159255	20	247 745	4 954 900

## Note 9 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.

Av anleggets bokført gjeld er kr 4 954 893 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 557 500.

## Resultat og balanse med noter for Skeisvannsbygg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skeisvannsbygg Borettslag**

Styreleder	Øivind Jakobsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Sindre Kyvik Mortensen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Laura Celmina Ljosnes (sign.)	02.03.2026