



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 506 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LJÅMOVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Sissel Sandmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 548 336	1 520 544
Sum inntekter		1 548 336	1 520 544
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-59 332	-52 486
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-11 364	-1 894
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-966 015	-1 819 916
Sum kostnader		-1 036 712	-1 874 295
Driftsresultat		511 624	-353 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		11 906	12 282
Sum finanskostnader		-233 214	-231 242
Netto finans		-221 308	-218 960
Ordinært resultat før skattekostnad		290 316	-572 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 316	-572 711
Årsresultat	8,12	290 316	-572 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 316	-572 711
Sum overføringer og disponeringer		290 316	-572 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	20 464 646	20 464 646
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	100 385	111 750
Sum varige driftsmidler		20 565 031	20 576 396
Sum anleggsmidler		20 565 032	20 576 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	123 982	110 981
Andre fordringer	10	17 349	39 457
Sum fordringer		141 331	150 438
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	155 181	93 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 513	243 627
Sum omløpsmidler		296 512	243 626
SUM EIENDELER		20 861 544	20 820 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 198 600	4 908 283
Sum opptjent egenkapital		5 198 600	4 908 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		5 198 600	4 908 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	7 402 713	7 647 931
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	8 160 000	8 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Sum langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 738	72 608
Annen kortsiktig gjeld		19 494	31 201
Sum kortsiktig gjeld		100 232	103 808
Sum gjeld		15 662 945	15 911 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 861 544	20 820 023
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	15 562 713	15 807 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 473415

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 506 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LJÅMOVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Sissel Sandmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 983 506 038
LJÅMOVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 548 336	1 520 544
Sum inntekter		1 548 336	1 520 544
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-59 332	-52 486
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-11 364	-1 894
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	-966 015	-1 819 916
Sum kostnader		-1 036 712	-1 874 295
Driftsresultat		511 624	-353 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		11 906	12 282
Sum finanskostnader		-233 214	-231 242
Netto finans		-221 308	-218 960
Ordinært resultat før skattekostnad		290 316	-572 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 316	-572 711
Årsresultat	8, 12	290 316	-572 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 316	-572 711
Sum overføringer og disponeringer		290 316	-572 711



Organisasjonsnr: 983 506 038
LJÅMOVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	20 464 646	20 464 646
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	100 385	111 750
Sum varige driftsmidler		20 565 031	20 576 396

Sum anleggsmidler		20 565 032	20 576 396
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	123 982	110 981
Andre fordringer	10	17 349	39 457
Sum fordringer		141 331	150 438

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	155 181	93 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 513	243 627

Sum omløpsmidler		296 512	243 626
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		20 861 544	20 820 023
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	5 198 600	4 908 283
Sum opptjent egenkapital		5 198 600	4 908 283

Sum egenkapital		5 198 600	4 908 283
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,14	7 402 713	7 647 931
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	8 160 000	8 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Sum langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 738	72 608
Annen kortsiktig gjeld		19 494	31 201
Sum kortsiktig gjeld		100 232	103 808
Sum gjeld		15 662 945	15 911 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 861 544	20 820 023
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	15 562 713	15 807 931



Organisasjonsnr: 983 506 038
LJÅMOVEIEN 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



Ljåmoveien borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 548 336	1 516 944	1 548 400	0
Felleskostnader driftsdel		0	0	0	1 042 255
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	830 000
Andre driftsinntekter	1	0	3 600	0	0
Sum driftsinntekter		1 548 336	1 520 544	1 548 400	1 872 255
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 332	-6 486	-6 486	-7 332
Styrehonorar		-52 000	-46 000	-46 000	-52 000
Avskrivninger	3	-11 364	-1 894	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 584	-75 198	-77 905	-77 825
Honorar administrative tjenester		-12 651	0	-12 615	-13 108
Eksterne honorar	4	-13 711	-7 875	-7 600	-9 450
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-50 689	0	0
Vaktmestertjenester		-59 329	0	-58 000	-33 000
Løpende vedlikehold	6	-33 350	-48 685	-36 500	-36 500
Periodisk vedlikehold	7	-29 990	-974 458	-72 000	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-112 024	-99 070	-105 000	-105 000
Forsikring		-233 395	-226 622	-231 500	-255 440
Kommunale tjenester og renovasjon		-350 222	-302 388	-280 500	-360 000
Energi, felles		-27 488	-13 132	-11 000	-23 000
Andre driftsutgifter	8	-18 271	-21 799	-11 100	-7 600
Sum driftskostnader		-1 036 712	-1 874 295	-956 206	-1 052 255
DRIFTSRESULTAT		511 624	-353 751	592 194	820 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 906	12 282	5 000	10 000
Finanskostnader		-233 214	-231 242	-216 463	-237 000
Netto finansposter		-221 308	-218 960	-211 463	-227 000
Resultat før skattekostnad		290 316	-572 711	380 731	593 000
Ordinært resultat etter skatt		290 316	-572 711	380 731	593 000
ÅRSRESULTAT	9, 12	290 316	-572 711	380 731	593 000
Disponering av totalresultat:		290 316	-572 711	380 731	593 000
Overført til annen egenkapital		290 316	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-572 711	0	0

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljømoveien borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 13	20 464 646	20 464 646
Andre anleggsmidler	3	100 385	111 750
Sum anleggsmidler		20 565 032	20 576 396
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	123 982	110 981
Mellomregning Klare Finans	10	5 443	27 175
Opptjente renter	10	11 906	12 282
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	155 181	93 188
Sum omløpsmidler		296 513	243 627
SUM EIENDELER		20 861 544	20 820 023

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljåmoveien borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 196 200	4 905 883
Sum egenkapital		5 198 600	4 908 283
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	7 402 713	7 647 931
Borettsinnskudd	13, 15	8 160 000	8 160 000
Sum langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 738	72 608
Forskudd kunder		12 290	27 175
Påløpte renter		1 758	0
Påløpte kostnader		5 446	4 026
Sum kortsiktig gjeld		100 232	103 808
Sum gjeld		15 662 945	15 911 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 861 544	20 820 023
Pantsstillelser	13	15 562 713	15 807 931

Sted: _____, dato: _____

Sissel Sandmo
Leder

Martin Skjervold Meyer
Styremedlem

Hilde Rian Mo
Styremedlem

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	0	3 600
Sum andre inntekter	0	3 600

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 332	6 486
Sum personalkostnader	7 332	6 486

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 013	20 344 634	113 644
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 013	20 344 634	113 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	13 258
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 013	20 344 634	100 385
Årets avskrivninger :	0	0	11 364
Antatt levetid i år :			10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Borettslaget gikk i 2022 til innkjøp av infrastruktur til ebilladere. Bygninger og tomt er anskaffet i år 2001

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 875
Fakturerte tjenester	5 348	0
Sum eksterne honorarer	13 711	7 875

Fakturerte tjenester gjelder befarings- og rådgivning fra takstmann.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	4 426
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vintervedlikehold	0	42 938
Sum drifts- og serviceavtaler	0	50 689

På grunn av endring i kontoplanen, er vintervedlikehold plassert under posten vaktmestertjenester i regnskapet for 2023. Andre administrasjonsavtaler og HMS-tjenester er plassert under posten for honorar administrative avtaler.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	12 803	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 282	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 401	0
Reparasjon og vedlikehold annet	864	0
Sum vedlikehold	33 350	48 685

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	29 990	974 458
Sum periodisk vedlikehold	29 990	974 458

Periodisk vedlikehold gjelder tetting av tak.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 821	3 695
Drift maskiner	4 928	9 941
Generalforsamling/årsmøte	9 231	110
Bankgebyrer	622	696
Andre gebyrer	1 669	2 019
Tilskudd bomiljø	0	731
Servering dugnad	0	4 605
Andre kostnader	0	2
Sum andre driftsutgifter	18 271	21 799



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	139 818	1 333 515
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	290 316	-572 711
Tilbakeført avskrivning	11 364	1 894
Tilgang av anleggsmidler	0	-113 644
Opptak lån	300 000	0
Avdrag lån	-545 218	-509 236
Årets endring i disponible midler	56 463	-1 193 697
Disponible midler i periodens slutt	196 281	139 818
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	196 281	139 818

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	155 176	93 183
Sum bankinnskudd	155 181	93 188

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 908 283	5 480 994
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	4 905 883	5 478 594
Årets resultat	290 316	-572 711
Annen egenkapital 31.12	5 196 200	4 905 883
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 198 600	4 908 283

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	20 464 646
Restgjeld 31.12	15 562 713

Pålydende pantstillelser var 21 249 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband
Formål:	Vedlikehold	Oppføring byggetrinn 2	Oppføring byggetrinn 1
Lånenummer:	42137721877	14619966630	14619966620
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2005	2004
Rentesats:	7.20 %	2.879 %	2.879 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente (31.05.33)	Fast rente (31.05.33)
Beregnet innfridd:	30.06.2028	30.12.2035	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	4 600 000	8 489 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 792 495	4 855 436
Avdrag i perioden:	25 509	179 922	344 080
Opptak i perioden:	300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	274 491	2 612 573	4 511 356
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 631 616	2 635 395

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14619966620	8	325 035	2 600 280
	8	238 885	1 911 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14619966630	4	374 881	1 499 524
	2	320 773	641 546
	2	235 751	471 502
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137721877	4	14 793	59 172
	10	12 658	126 580
	10	9 303	93 030

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	8 160 000	8 160 000
Sum innskudd	8 160 000	8 160 000



Resultat og balanse med noter for Ljåmoveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ljåmoveien borettslag

Styreleder	Sissel Sandmo (sign.)	31.01.2024
Styremedlem	Martin Skjervold Meyer (sign.)	30.01.2024
Styremedlem	Hilde Rian Mo (sign.)	23.01.2024



Ljåmoveien borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 548 336	1 516 944	1 548 400	0
Felleskostnader driftsdel		0	0	0	1 042 255
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	830 000
Andre driftsinntekter	1	0	3 600	0	0
Sum driftsinntekter		1 548 336	1 520 544	1 548 400	1 872 255
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 332	-6 486	-6 486	-7 332
Styrehonorar		-52 000	-46 000	-46 000	-52 000
Avskrivninger	3	-11 364	-1 894	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 584	-75 198	-77 905	-77 825
Honorar administrative tjenester		-12 651	0	-12 615	-13 108
Eksterne honorar	4	-13 711	-7 875	-7 600	-9 450
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-50 689	0	0
Vaktmestertjenester		-59 329	0	-58 000	-33 000
Løpende vedlikehold	6	-33 350	-48 685	-36 500	-36 500
Periodisk vedlikehold	7	-29 990	-974 458	-72 000	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-112 024	-99 070	-105 000	-105 000
Forsikring		-233 395	-226 622	-231 500	-255 440
Kommunale tjenester og renovasjon		-350 222	-302 388	-280 500	-360 000
Energi, felles		-27 488	-13 132	-11 000	-23 000
Andre driftsutgifter	8	-18 271	-21 799	-11 100	-7 600
Sum driftskostnader		-1 036 712	-1 874 295	-956 206	-1 052 255
DRIFTSRESULTAT		511 624	-353 751	592 194	820 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 906	12 282	5 000	10 000
Finanskostnader		-233 214	-231 242	-216 463	-237 000
Netto finansposter		-221 308	-218 960	-211 463	-227 000
Resultat før skattekostnad		290 316	-572 711	380 731	593 000
Ordinært resultat etter skatt		290 316	-572 711	380 731	593 000
ÅRSRESULTAT	9, 12	290 316	-572 711	380 731	593 000
Disponering av totalresultat:		290 316	-572 711	380 731	593 000
Overført til annen egenkapital		290 316	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-572 711	0	0

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljåmoveien borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 13	20 464 646	20 464 646
Andre anleggsmidler	3	100 385	111 750
Sum anleggsmidler		20 565 032	20 576 396
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	123 982	110 981
Mellomregning Klare Finans	10	5 443	27 175
Opptjente renter	10	11 906	12 282
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	155 181	93 188
Sum omløpsmidler		296 513	243 627
SUM EIENDELER		20 861 544	20 820 023

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljåmoveien borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	5 196 200	4 905 883
Sum egenkapital		5 198 600	4 908 283
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	7 402 713	7 647 931
Borettsinnskudd	13, 15	8 160 000	8 160 000
Sum langsiktig gjeld		15 562 713	15 807 931
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 738	72 608
Forskudd kunder		12 290	27 175
Påløpte renter		1 758	0
Påløpte kostnader		5 446	4 026
Sum kortsiktig gjeld		100 232	103 808
Sum gjeld		15 662 945	15 911 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 861 544	20 820 023
Pantstillelser	13	15 562 713	15 807 931

Sted: _____, dato: _____

Sissel Sandmo
Leder

Martin Skjervold Meyer
Styremedlem

Hilde Rian Mo
Styremedlem

Org.nr: 983 506 038 - 221



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	0	3 600
Sum andre inntekter	0	3 600

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 332	6 486
Sum personalkostnader	7 332	6 486

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 013	20 344 634	113 644
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 013	20 344 634	113 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	13 258
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 013	20 344 634	100 385
Årets avskrivninger :	0	0	11 364
Antatt levetid i år :			10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Borettslaget gikk i 2022 til innkjøp av infrastruktur til ebilladere. Bygninger og tomt er anskaffet i år 2001

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 875
Fakturerte tjenester	5 348	0
Sum eksterne honorarer	13 711	7 875

Fakturerte tjenester gjelder befarings- og rådgivning fra takstmann.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	4 426
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vintervedlikehold	0	42 938
Sum drifts- og serviceavtaler	0	50 689

På grunn av endring i kontoplanen, er vintervedlikehold plassert under posten vaktmestertjenester i regnskapet for 2023. Andre administrasjonsavtaler og HMS-tjenester er plassert under posten for honorar administrative avtaler.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	12 803	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 282	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 401	0
Reparasjon og vedlikehold annet	864	0
Sum vedlikehold	33 350	48 685

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	29 990	974 458
Sum periodisk vedlikehold	29 990	974 458

Periodisk vedlikehold gjelder tetting av tak.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 821	3 695
Drift maskiner	4 928	9 941
Generalforsamling/årsmøte	9 231	110
Bankgebyrer	622	696
Andre gebyrer	1 669	2 019
Tilskudd bomiljø	0	731
Servering dugnad	0	4 605
Andre kostnader	0	2
Sum andre driftsutgifter	18 271	21 799



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	139 818	1 333 515
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	290 316	-572 711
Tilbakeført avskrivning	11 364	1 894
Tilgang av anleggsmidler	0	-113 644
Opptak lån	300 000	0
Avdrag lån	-545 218	-509 236
Årets endring i disponible midler	56 463	-1 193 697
Disponible midler i periodens slutt	196 281	139 818
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	196 281	139 818

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	155 176	93 183
Sum bankinnskudd	155 181	93 188

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 908 283	5 480 994
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	4 905 883	5 478 594
Årets resultat	290 316	-572 711
Annen egenkapital 31.12	5 196 200	4 905 883
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 198 600	4 908 283

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	20 464 646
Restgjeld 31.12	15 562 713

Pålydende pantstillelser var 21 249 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Ljåmoveien borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Vedlikehold Oppføring byggetrinn 2 Oppføring byggetrinn 1		
Lånenummer:	42137721877	14619966630	14619966620
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2005	2004
Rentesats:	7.20 %	2.879 %	2.879 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente (31.05.33)	Fast rente (31.05.33)
Beregnet innfridd:	30.06.2028	30.12.2035	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	4 600 000	8 489 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 792 495	4 855 436
Avdrag i perioden:	25 509	179 922	344 080
Opptak i perioden:	300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	274 491	2 612 573	4 511 356
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 631 616	2 635 395

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14619966620	8	325 035	2 600 280
	8	238 885	1 911 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14619966630	4	374 881	1 499 524
	2	320 773	641 546
	2	235 751	471 502
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137721877	4	14 793	59 172
	10	12 658	126 580
	10	9 303	93 030

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	8 160 000	8 160 000
Sum innskudd	8 160 000	8 160 000



Resultat og balanse med noter for Ljåmoveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ljåmoveien borettslag

Styreleder	Sissel Sandmo (sign.)	31.01.2024
Styremedlem	Martin Skjervold Meyer (sign.)	30.01.2024
Styremedlem	Hilde Rian Mo (sign.)	23.01.2024



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ljåmoveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ljåmoveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 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 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: W4DCX-OILPA-DG5Y4-LE5WG-J1ZD4-11HCT



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-02 15:05:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4DCX-OILPA-DG5Y4-LE5WG-J1ZD4-11HCT

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 trejepart. 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>