



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 091 160
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FLØYTARVEGEN 15-17
Forretningsadresse: v/TOBB Eiendomsforvaltning AS
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: Eva Fikse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 251 447	2 524 585
Sum inntekter		4 251 447	2 524 585
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-62 755	-51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-14 419	-14 419
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-1 021 302	-1 027 049
Sum kostnader		-1 098 476	-1 092 812
Driftsresultat		3 152 972	1 431 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		57 785	22 843
Sum finanskostnader		-3 046 021	-1 674 763
Netto finans		-2 988 236	-1 651 920
Ordinært resultat før skattekostnad		164 735	-220 147
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 735	-220 147
Årsresultat	9,13	164 735	-220 147
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 735	-220 147
Sum overføringer og disponeringer		164 735	-220 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	100 328 150	100 342 568
Sum varige driftsmidler		100 328 150	100 342 568
Sum anleggsmidler		100 328 150	100 342 568
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	116 679	108 234
Andre fordringer	11	83 836	43 978
Sum fordringer		200 515	152 212
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 694 323	1 491 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 894 838	1 643 374
Sum omløpsmidler		1 894 838	1 643 374
SUM EIENDELER		102 222 987	101 985 942
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 487 786	1 323 050
Sum opptjent egenkapital		1 487 786	1 323 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 487 786	1 323 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	59 330 250	59 330 250
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	40 889 760	40 889 760
Sum annen langsiktig gjeld		100 220 010	100 220 010
Sum langsiktig gjeld		100 220 010	100 220 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 381	155 584
Annen kortsiktig gjeld		370 810	287 298
Sum kortsiktig gjeld		515 192	442 882
Sum gjeld		100 735 202	100 662 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 222 987	101 985 942
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	100 220 010	100 220 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 355659

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 091 160
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FLØYTARVEGEN 15-17
Forretningsadresse: v/TOBB Eiendomsforvaltning AS
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: Eva Fikse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 22.04.2024



Organisasjonsnr: 914 091 160
BORETTSLAGET FLØYTARVEGEN 15-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 251 447	2 524 585
Sum inntekter		4 251 447	2 524 585
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-62 755	-51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-14 419	-14 419
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 021 302	-1 027 049
Sum kostnader		-1 098 476	-1 092 812
Driftsresultat		3 152 972	1 431 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		57 785	22 843
Sum finanskostnader		-3 046 021	-1 674 763
Netto finans		-2 988 236	-1 651 920
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 735	-220 147
Årsresultat	9,13	164 735	-220 147
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 735	-220 147
Sum overføringer og disponeringer		164 735	-220 147



Organisasjonsnr: 914 091 160
BORETTSLAGET FLØYTARVEGEN 15-17

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	100 328 150	100 342 568
Sum varige driftsmidler		100 328 150	100 342 568

Sum anleggsmidler		100 328 150	100 342 568
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	116 679	108 234
Andre fordringer	11	83 836	43 978
Sum fordringer		200 515	152 212

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 694 323	1 491 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 894 838	1 643 374

Sum omløpsmidler		1 894 838	1 643 374
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		102 222 987	101 985 942
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	1 487 786	1 323 050
Sum opptjent egenkapital		1 487 786	1 323 050

Sum egenkapital		1 487 786	1 323 050
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	59 330 250	59 330 250
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	40 889 760	40 889 760



Sum annen langsiktig gjeld	100 220 010	100 220 010
Sum langsiktig gjeld	100 220 010	100 220 010
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	144 381	155 584
Annen kortsiktig gjeld	370 810	287 298
Sum kortsiktig gjeld	515 192	442 882
Sum gjeld	100 735 202	100 662 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 222 987	101 985 942
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	14	100 220 010



Organisasjonsnr: 914 091 160
BORETTSLAGET FLØYTARVEGEN 15-17

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



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		859 752	842 220	859 872	903 000
Felleskostnader kapitaldel		2 952 396	1 467 178	2 902 856	3 789 321
Inntekter garasjer		44 400	46 277	264 400	44 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		168 480	167 040	168 480	162 000
Andre driftsinntekter	1	226 419	1 870	0	0
Sum driftsinntekter		4 251 447	2 524 585	4 195 608	4 898 721
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 755	-6 345	-6 345	-7 755
Styrehonorar	3	-55 000	-45 000	-55 000	-60 000
Avskrivninger		-14 419	-14 419	0	-14 419
Forretningsførerhonorar		-64 583	-66 247	-68 630	-66 500
Honorar administrative tjenester		-9 834	0	-9 600	-9 600
Eksterne honorar	4	-6 022	-25 531	-9 100	-8 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-66 079	-176 523	-63 500	-71 500
Vaktmestertjenester		-73 136	0	-73 000	-73 000
Renholdstjenester		-31 563	0	-15 500	-34 400
Løpende vedlikehold	6	-29 175	-40 674	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	7	-51 784	-26 250	-30 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-162 000	-162 000	-168 480	-162 000
Forsikring		-98 093	-88 704	-94 736	-103 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-240 569	-264 420	-248 720	-259 720
Eiendomsavgifter		-120 377	-120 407	-130 000	-130 000
Energi, felles		-43 277	-35 566	-41 250	-44 500
Andre driftsutgifter	8	-24 810	-20 727	-6 400	-7 900
Sum driftskostnader		-1 098 476	-1 092 812	-1 045 261	-1 108 094
DRIFTSRESULTAT		3 152 972	1 431 773	3 150 347	3 790 627
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		57 785	22 843	5 000	5 000
Finanskostnader		-3 046 021	-1 674 763	-2 902 856	-3 789 321
Netto finansposter		-2 988 236	-1 651 920	-2 897 856	-3 784 321
Resultat før skattekostnad		164 735	-220 147	252 491	6 306
Ordinært resultat etter skatt		164 735	-220 147	252 491	6 306
ÅRSRESULTAT	9, 13	164 735	-220 147	252 491	6 306
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		164 735	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-220 147	0	0

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	100 328 150	100 342 568
Sum anleggsmidler		100 328 150	100 342 568
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	116 679	108 234
Mellomregning Klare Finans	11	26 051	21 135
Opptjente renter	11	57 785	22 843
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 694 323	1 491 162
Sum omløpsmidler		1 894 838	1 643 374
SUM EIENDELER		102 222 987	101 985 942

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 337 786	1 173 050
Sum egenkapital		1 487 786	1 323 050
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	59 330 250	59 330 250
Borettsinnskudd	14, 16	40 889 760	40 889 760
Sum langsiktig gjeld		100 220 010	100 220 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 381	155 584
Forskudd kunder		26 051	21 135
Påløpte renter		337 439	256 095
Påløpte kostnader		7 320	10 068
Sum kortsiktig gjeld		515 192	442 882
Sum gjeld		100 735 202	100 662 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	100 220 010	100 220 010

Sted: _____, dato: _____

Eva Fikse
Leder

Magne Olav Bjørsmo
Styremedlem

Amt Åge Haugan
Styremedlem

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - 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 DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	5 620	1 870
Salg av eiendeler	220 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	799	0
Sum andre inntekter	226 419	1 870

Salg av garasje plass.



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	6 345
Sum personalkostnader	7 755	6 345

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	55 000	45 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	8 313
Juridisk rådgivning	0	17 219
Sum eksterne honorarer	6 022	25 531

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	9 455
Avtale om vaktmester tjenester	0	22 089
Avtale om vintervedlikehold	0	54 010
Avtale om sommervedlikehold	0	17 763
Avtale om renholdstjenester	0	6 010
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 525	41 582
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 554	25 613
Sum drifts- og serviceavtaler	66 079	176 523

Kostnader knyttet til HMS, vaktmestertjenester, vinter-og sommervedlikehold og renholdstjenester er flyttet til egne kontoer i regnskapet.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	18 839	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 894	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 624	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 818	0
Sum vedlikehold	29 175	40 674

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	51 784	0
Sum periodisk vedlikehold	51 784	26 250

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 404	785
Gaver	1 610	555
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 175
Generalforsamling/årsmøte	5 834	4 765
Bankgebyrer	655	572
Andre gebyrer	1 308	1 542
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	24 810	20 727

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 200 492	1 436 221
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	164 735	-220 147
Tilbakeført avskrivning	14 419	14 419
Avdrag lån	0	-30 000
Årets endring i disponible midler	179 154	-235 729
Disponible midler i periodens slutt	1 379 646	1 200 492
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 379 646	1 200 492

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 000 000	96 220 010	40 550	144 186
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 000 000	96 220 010	40 550	144 186
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	40 550	36 047
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 000 000	96 220 010	0	108 140
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 419
Antatt levetid i år :			5	10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygning og tomt er anskaffet i år 2015.

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
--	------	------

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

2023

2022

Note 12 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Bundne midler og bankinnskudd

Bundne midler for skattetrekk

3

3

Bankinnskudd

1 694 320

1 491 159

Sum bankinnskudd

1 694 323

1 491 162

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 323 050	1 543 198
Andelskapital 01.01	150 000	150 000
Andelskapital 31.12	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	1 173 050	1 393 198
Årets resultat	164 735	-220 147
Annen egenkapital 31.12	1 337 786	1 173 050
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 487 786	1 323 050

Andelskapitalen er kr 150 000,- fordelt på 30 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	100 328 150
Restgjeld 31.12	100 220 010

Pålydende pantstillelser var 105 220 010,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån Fløytarvegen 15	Oppføringslån
Lånenummer:	30419	27502
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	5.82 %	5.82 %
Betingelser:	Nibor 3mnd + margin (1,1 %)	Nibor 3mnd + margin (1,1 %)
Beregnet innfridd:	28.11.2045	29.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	30 606 400	28 723 850
Lånesaldo 01.01:	30 606 400	28 723 850
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	30 606 400	28 723 850
Saldo 5 år frem i tid:	27 767 009	26 059 105

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 27502	1	2 604 801	2 604 801
	1	2 350 241	2 350 241
	1	2 160 801	2 160 801
	4	1 983 201	7 932 804
	4	1 805 601	7 222 404
	3	1 628 001	4 884 003
	1	1 568 801	1 568 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30419	1	2 249 600	2 249 600
	4	2 160 800	8 643 200
	1	2 101 600	2 101 600
	4	2 012 800	8 051 200
	1	1 983 200	1 983 200
	4	1 894 400	7 577 600
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 27502 har første avdrag 29.11.2025 med kr 187 631	1	2 604 801	5 672
	1	2 350 241	5 117
	1	2 160 801	4 705
	4	1 983 201	4 318
	4	1 805 601	3 932
	3	1 628 001	3 545
	1	1 568 801	3 416
Lån 30419 har første avdrag 28.11.2025 med kr 199 928	1	2 249 600	4 898
	4	2 160 800	4 705
	1	2 101 600	4 576
	4	2 012 800	4 383
	1	1 983 200	4 318

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	1 894 400	4 125
---	-----------	-------

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	40 889 760	40 889 760
Sum innskudd	40 889 760	40 889 760

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		859 752	842 220	859 872	903 000
Felleskostnader kapitaldel		2 952 396	1 467 178	2 902 856	3 789 321
Inntekter garasjer		44 400	46 277	264 400	44 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		168 480	167 040	168 480	162 000
Andre driftsinntekter	1	226 419	1 870	0	0
Sum driftsinntekter		4 251 447	2 524 585	4 195 608	4 898 721
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 755	-6 345	-6 345	-7 755
Styrehonorar	3	-55 000	-45 000	-55 000	-60 000
Avskrivninger		-14 419	-14 419	0	-14 419
Forretningsførerhonorar		-64 583	-66 247	-68 630	-66 500
Honorar administrative tjenester		-9 834	0	-9 600	-9 600
Eksterne honorar	4	-6 022	-25 531	-9 100	-8 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-66 079	-176 523	-63 500	-71 500
Vaktmestertjenester		-73 136	0	-73 000	-73 000
Renholdstjenester		-31 563	0	-15 500	-34 400
Løpende vedlikehold	6	-29 175	-40 674	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	7	-51 784	-26 250	-30 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-162 000	-162 000	-168 480	-162 000
Forsikring		-98 093	-88 704	-94 736	-103 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-240 569	-264 420	-248 720	-259 720
Eiendomsavgifter		-120 377	-120 407	-130 000	-130 000
Energi, felles		-43 277	-35 566	-41 250	-44 500
Andre driftsutgifter	8	-24 810	-20 727	-6 400	-7 900
Sum driftskostnader		-1 098 476	-1 092 812	-1 045 261	-1 108 094
DRIFTSRESULTAT		3 152 972	1 431 773	3 150 347	3 790 627
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		57 785	22 843	5 000	5 000
Finanskostnader		-3 046 021	-1 674 763	-2 902 856	-3 789 321
Netto finansposter		-2 988 236	-1 651 920	-2 897 856	-3 784 321
Resultat før skattekostnad		164 735	-220 147	252 491	6 306
Ordinært resultat etter skatt		164 735	-220 147	252 491	6 306
ÅRSRESULTAT	9, 13	164 735	-220 147	252 491	6 306
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		164 735	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-220 147	0	0

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	100 328 150	100 342 568
Sum anleggsmidler		100 328 150	100 342 568
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	116 679	108 234
Mellomregning Klare Finans	11	26 051	21 135
Opptjente renter	11	57 785	22 843
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 694 323	1 491 162
Sum omløpsmidler		1 894 838	1 643 374
SUM EIENDELER		102 222 987	101 985 942

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 337 786	1 173 050
Sum egenkapital		1 487 786	1 323 050
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	59 330 250	59 330 250
Borettsinnskudd	14, 16	40 889 760	40 889 760
Sum langsiktig gjeld		100 220 010	100 220 010
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 381	155 584
Forskudd kunder		26 051	21 135
Påløpte renter		337 439	256 095
Påløpte kostnader		7 320	10 068
Sum kortsiktig gjeld		515 192	442 882
Sum gjeld		100 735 202	100 662 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	14	100 220 010	100 220 010

Sted: _____, dato: _____

Eva Fikse
Leder

Magne Olav Bjørsmo
Styremedlem

Amt Åge Haugan
Styremedlem

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - 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 DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	5 620	1 870
Salg av eiendeler	220 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	799	0
Sum andre inntekter	226 419	1 870

Salg av garasje plass.



Borettslaget Fløytaarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	6 345
Sum personalkostnader	7 755	6 345

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	55 000	45 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	8 313
Juridisk rådgivning	0	17 219
Sum eksterne honorarer	6 022	25 531

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	9 455
Avtale om vaktmester tjenester	0	22 089
Avtale om vintervedlikehold	0	54 010
Avtale om sommervedlikehold	0	17 763
Avtale om renholdstjenester	0	6 010
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	55 525	41 582
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 554	25 613
Sum drifts- og serviceavtaler	66 079	176 523

Kostnader knyttet til HMS, vaktmester tjenester, vinter- og sommervedlikehold og renholdstjenester er flyttet til egne kontoer i regnskapet.



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	18 839	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 894	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 624	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 818	0
Sum vedlikehold	29 175	40 674

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	51 784	0
Sum periodisk vedlikehold	51 784	26 250

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 404	785
Gaver	1 610	555
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 175
Generalforsamling/årsmøte	5 834	4 765
Bankgebyrer	655	572
Andre gebyrer	1 308	1 542
Alarmutrykning	0	11 334
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	24 810	20 727

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 200 492	1 436 221
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	164 735	-220 147
Tilbakeført avskrivning	14 419	14 419
Avdrag lån	0	-30 000
Årets endring i disponible midler	179 154	-235 729
Disponible midler i periodens slutt	1 379 646	1 200 492
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 379 646	1 200 492

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 000 000	96 220 010	40 550	144 186
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 000 000	96 220 010	40 550	144 186

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	40 550	36 047
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 000 000	96 220 010	0	108 140
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 419
Antatt levetid i år :			5	10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i år 2015.



Borettslaget Fløytaarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	1 694 320	1 491 159
Sum bankinnskudd	1 694 323	1 491 162

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 323 050	1 543 198
Andelskapital 01.01	150 000	150 000
Andelskapital 31.12	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	1 173 050	1 393 198
Årets resultat	164 735	-220 147
Annen egenkapital 31.12	1 337 786	1 173 050
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 487 786	1 323 050

Andelskapitalen er kr 150 000,- fordelt på 30 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	100 328 150
Restgjeld 31.12	100 220 010

Pålydende pantstillelser var 105 220 010,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån Fløytarvegen 15	Oppføringslån
Lånenummer:	30419	27502
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	5.82 %	5.82 %
Betingelser:	Nibor 3mnd + margin (1,1 %)	Nibor 3mnd + margin (1,1 %)
Beregnet innfridd:	28.11.2045	29.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	30 606 400	28 723 850
Lånesaldo 01.01:	30 606 400	28 723 850
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	30 606 400	28 723 850
Saldo 5 år frem i tid:	27 769 914	26 061 832

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 27502	1	2 604 801	2 604 801
	1	2 350 241	2 350 241
	1	2 160 801	2 160 801
	4	1 983 201	7 932 804
	4	1 805 601	7 222 404
	3	1 628 001	4 884 003
	1	1 568 801	1 568 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30419	1	2 249 600	2 249 600
	4	2 160 800	8 643 200
	1	2 101 600	2 101 600
	4	2 012 800	8 051 200
	1	1 983 200	1 983 200
	4	1 894 400	7 577 600
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 27502 har første avdrag 29.11.2025 med kr 187 410	1	2 604 801	5 665
	1	2 350 241	5 111
	1	2 160 801	4 699
	4	1 983 201	4 313
	4	1 805 601	3 927
	3	1 628 001	3 541
	1	1 568 801	3 412
Lån 30419 har første avdrag 28.11.2025 med kr 199 693	1	2 249 600	4 893
	4	2 160 800	4 699
	1	2 101 600	4 571
	4	2 012 800	4 378
	1	1 983 200	4 313

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	1 894 400	4 120
---	-----------	-------

Org.nr: 914 091 160 - 298



Borettslaget Fløytarvegen 15-17 - Noter 2023

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	40 889 760	40 889 760
Sum innskudd	40 889 760	40 889 760

Org.nr: 914 091 160 - 298



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fløytarvegen 15-17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fløytarvegen 15-17

Styreleder	Eva Fikse (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Magne Olav Bjørsmo (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Arnt Åge Haugan (sign.)	26.02.2024



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fløytarvegen 15-17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Fløytarvegen 15-17.

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)

Penneo document key: U1X4N-N74HM-YHLQX-4JNC5-17VEC-GAC2N



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

2024-02-27 11:40:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UT1X4N-N74HM-YHLOX-4JNCS-F7VEC-GAC2N

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>