



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	961 395 038
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET STABELLS VEI 5
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:	Tore Rørdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 360 276	1 093 739
Sum inntekter		1 360 276	1 093 739
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-117 872	-38 726
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-47 542	-47 542
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-3 349 293	-1 153 862
Sum kostnader		-3 514 707	-1 240 131
Driftsresultat		-2 154 430	-146 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		49 029	13 263
Sum finanskostnader		-250 673	-88 783
Netto finans		-201 645	-75 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 356 075	-221 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 356 075	-221 911
Årsresultat	10,14	-2 356 075	-221 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 356 075	-221 911
Sum overføringer og disponeringer		-2 356 075	-221 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,15	3 203 535	3 203 535
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	153 915	201 457
Sum varige driftsmidler		3 357 450	3 404 992
Sum anleggsmidler		3 357 449	3 404 992
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	141 065	109 361
Andre fordringer	12	55 061	32 813
Sum fordringer		196 126	142 174
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	710 111	585 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		906 237	727 259
Sum omløpsmidler		906 237	727 259
SUM EIENDELER		4 263 686	4 132 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-1 604 563	751 512
Sum opptjent egenkapital		-1 604 563	751 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-1 604 563	751 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	5 507 911	2 972 449
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	161 600	161 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Sum langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 808	217 634
Skyldige offentlige avgifter		847	0
Annen kortsiktig gjeld		33 084	29 057
Sum kortsiktig gjeld		198 738	246 690
Sum gjeld		5 868 249	3 380 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 263 686	4 132 251
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	5 669 511	3 134 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491886

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 395 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STABELLS VEI 5
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: Tore Rørdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 961 395 038
BORETTSLAGET STABELLS VEI 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 360 276	1 093 739
Sum inntekter		1 360 276	1 093 739
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-117 872	-38 726
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-47 542	-47 542
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-3 349 293	-1 153 862
Sum kostnader		-3 514 707	-1 240 131
Driftsresultat		-2 154 430	-146 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		49 029	13 263
Sum finanskostnader		-250 673	-88 783
Netto finans		-201 645	-75 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 356 075	-221 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 356 075	-221 911
Årsresultat	10,14	-2 356 075	-221 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 356 075	-221 911
Sum overføringer og disponeringer		-2 356 075	-221 911



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	5 507 911	2 972 449
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	161 600	161 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Sum langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 808	217 634
Skyldige offentlige avgifter		847	0
Annen kortsiktig gjeld		33 084	29 057
Sum kortsiktig gjeld		198 738	246 690
Sum gjeld		5 868 249	3 380 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 263 686	4 132 251
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	5 669 511	3 134 049



Organisasjonsnr: 961 395 038
BORETTSLAGET STABELLS VEI 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabells vei 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Stabells vei 5.

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 DokumentID: 5KQAN-MKKE8-8BEJ-BSAXH-QHST4-EB1PF



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 AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 08:48:33 UTC



Penneo DokumentID: 5KQAN-MKKE8-8BEJ-BSAXH-QHST4-EB1PF

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>



Borettslaget Stabells vei 5 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 211 112	955 440	1 211 183	919 086
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	412 430
Tillegg elektroniske fellesavtaler		113 472	102 240	113 500	125 300
Andre driftsinntekter	1	35 692	36 059	0	41 000
Sum driftsinntekter		1 360 276	1 093 739	1 324 683	1 497 816
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-62 572	-4 786	-4 200	-62 700
Styrehonorar	3	-55 300	-33 940	-39 500	-56 800
Avskrivninger		-47 542	-47 542	-47 542	-44 279
Forretningsførerhonorar		-55 003	-54 663	-56 600	-56 800
Honorar administrative tjenester		-9 945	0	-9 200	-9 700
Eksterne honorar	4	-8 363	-8 353	-10 200	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-8 721	-171 527	-7 700	-9 100
Vaktmestertjenester		-62 499	0	-124 800	-100 000
Renholdstjenester		-44 186	0	-36 600	-46 400
Løpende vedlikehold	6	-98 752	-140 510	-100 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	7	-2 508 415	-242 208	-2 212 500	-80 400
Elektroniske fellesavtaler		-119 378	-105 308	-113 500	-125 300
Forsikring		-82 839	-75 696	-83 300	-90 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-143 651	-126 128	-117 000	-152 300
Eiendomsavgifter		-90 355	-119 600	-124 400	-94 900
Festeavgift	8	-21 286	-21 286	-21 300	-21 286
Energi, felles		-56 134	-32 445	-50 000	-51 900
Andre driftsutgifter	9	-39 766	-56 138	-6 800	-27 100
Sum driftskostnader		-3 514 707	-1 240 131	-3 165 142	-1 149 665
DRIFTSRESULTAT		-2 154 430	-146 392	-1 840 459	348 151
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		49 029	13 263	1 800	20 000
Finanskostnader		-250 673	-88 783	-250 667	-341 190
Netto finansposter		-201 645	-75 520	-248 867	-321 190
Resultat før skattekostnad		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Ordinært resultat etter skatt		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
ÅRSRESULTAT	10, 14	-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Disponering av totalresultat:		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Overført fra annen egenkapital		-795 112	-221 911	0	0
Overført til udekket tap		-1 560 963	0	0	0

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	3 203 535	3 203 535
Andre anleggsmidler	11	153 915	201 457
Sum anleggsmidler		3 357 449	3 404 992
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 972	0
Periodiserte kostnader	12	136 093	109 361
Mellomregning Klare Finans	12	14 595	27 786
Opptjente renter	12	40 466	5 027
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	710 111	585 085
Sum omløpsmidler		906 237	727 259
SUM EIENDELER		4 263 686	4 132 251

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-1 606 963	749 112
Sum egenkapital		-1 604 563	751 512
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	5 507 911	2 972 449
Borettsinnskudd	15, 17	161 600	161 600
Sum langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 808	217 634
Skyldig off. myndigheter		847	0
Forskudd kunder		19 567	27 735
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 006	0
Påløpte kostnader		5 500	1 322
Annen kortsiktig gjeld		2 011	0
Sum kortsiktig gjeld		198 738	246 690
Sum gjeld		5 868 249	3 380 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 263 686	4 132 251
Pantstillelser	15	5 669 511	3 134 049

Sted: _____, dato: _____

Jesper Hagen Gundersen
Leder

Siri Jørgensrud
Styremedlem

Magnus Fagerli
Styremedlem

Inger Margrethe Talsnes
Styremedlem

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - 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 regnskapsskikk 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 panterrett 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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. 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. Forsikringsselskapet 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
Strømgift elbil	4 483	14 112
Inntekt vask/vaskeri	30 626	18 098
Utleie av parkering/garasjer	0	3 000
Viderefakturering energi, strøm	583	850
Sum andre inntekter	35 692	36 059

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	42 000	0
Arbeidsgiveravgift	14 566	4 786
Feriepenger	6 006	0
Sum personalkostnader	62 572	4 786

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	55 300	33 940

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	8 125
Fakturerte tjenester	0	228
Sum eksterne honorarer	8 363	8 353

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	8 854
Avtale om vaktmestertjenester	0	90 000
Avtale om vintervedlikehold	0	30 000
Avtale om renholdstjenester	0	35 160
Avtale om skadedyrbekjempelse	2 917	2 769
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 804	4 745
Sum drifts- og serviceavtaler	8 721	171 527

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, vintervedlikehold, renhold og vedlikeholdsplan ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	13 190	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	37 316	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	26 903	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 505	0
Reparasjon og vedlikehold annet	9 838	0
Sum vedlikehold	98 752	140 510

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 508 415	242 208
Sum periodisk vedlikehold	2 508 415	242 208

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 21 286,- i årlig festeavgift. Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2058.



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	18 419	22 005
Kontorrekvisita, trykksaker	1 139	1 000
Drift maskiner	3 248	501
Gaver	2 816	6 925
Bankgebyrer	716	814
Andre gebyrer	6 241	1 539
Tilskudd bomiljø	0	726
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 885	3 735
Servering dugnad	0	1 804
Andre kostnader	3 300	1
Sum andre driftsutgifter	39 766	56 138

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	480 569	142 314
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-2 356 075	-221 911
Tilbakeført avskrivning	47 542	47 542
Opptak lån	5 600 000	3 001 350
Avdrag lån	-3 064 538	-2 488 726
Årets endring i disponible midler	226 930	338 255
Disponible midler i periodens slutt	707 499	480 569
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	707 499	480 569

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	0	241 789	0	49 580	87 993
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 063 299	35 900	2 140 235	118 015	0
Årets avskrivninger :	0	0	39 163	0	8 380	0
Antatt levetid i år :	5		5		20	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1959.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1992-2001.

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 12 - 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.

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 13 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	710 104	585 078
Sum bankinnskudd	710 111	585 085

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	751 512	973 423
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	749 112	971 023
Årets resultat	-2 356 075	-221 911
Annen egenkapital 31.12	-1 606 963	749 112
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 604 563	751 512

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	3 203 535
Restgjeld 31.12	5 669 511

Pålydende pantstillelser var 8 164 000,- per 31.12.

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



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering 90517332487 og ca 2.6 mill i ekstra låneopptak	
Lånenummer:	90517332487	90517326983
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.95 %	4.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052	28.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 600 000	3 001 350
Lånesaldo 01.01:	0	2 972 449
Avdrag i perioden:	92 089	2 972 449
Opptak i perioden:	5 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	5 507 911	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 104 533	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517332487	12	249 824	2 997 888
	4	238 721	954 884
	6	196 158	1 176 948
	2	189 093	378 186

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	161 600	161 600
Sum innskudd	161 600	161 600



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabells vei 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabells vei 5

Styreleder	Jesper Hagen Gundersen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Inger Margrethe Talsnes (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Magnus Fagerli (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Siri Jørgensrud (sign.)	25.02.2024



Borettslaget Stabells vei 5 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 211 112	955 440	1 211 183	919 086
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	412 430
Tillegg elektroniske fellesavtaler		113 472	102 240	113 500	125 300
Andre driftsinntekter	1	35 692	36 059	0	41 000
Sum driftsinntekter		1 360 276	1 093 739	1 324 683	1 497 816
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-62 572	-4 786	-4 200	-62 700
Styrehonorar	3	-55 300	-33 940	-39 500	-56 800
Avskrivninger		-47 542	-47 542	-47 542	-44 279
Forretningsførerhonorar		-55 003	-54 663	-56 600	-56 800
Honorar administrative tjenester		-9 945	0	-9 200	-9 700
Eksterne honorar	4	-8 363	-8 353	-10 200	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-8 721	-171 527	-7 700	-9 100
Vaktmestertjenester		-62 499	0	-124 800	-100 000
Renholdstjenester		-44 186	0	-36 600	-46 400
Løpende vedlikehold	6	-98 752	-140 510	-100 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	7	-2 508 415	-242 208	-2 212 500	-80 400
Elektroniske fellesavtaler		-119 378	-105 308	-113 500	-125 300
Forsikring		-82 839	-75 696	-83 300	-90 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-143 651	-126 128	-117 000	-152 300
Eiendomsavgifter		-90 355	-119 600	-124 400	-94 900
Festeavgift	8	-21 286	-21 286	-21 300	-21 286
Energi, felles		-56 134	-32 445	-50 000	-51 900
Andre driftsutgifter	9	-39 766	-56 138	-6 800	-27 100
Sum driftskostnader		-3 514 707	-1 240 131	-3 165 142	-1 149 665
DRIFTSRESULTAT		-2 154 430	-146 392	-1 840 459	348 151
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		49 029	13 263	1 800	20 000
Finanskostnader		-250 673	-88 783	-250 667	-341 190
Netto finansposter		-201 645	-75 520	-248 867	-321 190
Resultat før skattekostnad		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Ordinært resultat etter skatt		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
ÅRSRESULTAT	10, 14	-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Disponering av totalresultat:		-2 356 075	-221 911	-2 089 326	26 961
Overført fra annen egenkapital		-795 112	-221 911	0	0
Overført til udekket tap		-1 560 963	0	0	0

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	3 203 535	3 203 535
Andre anleggsmidler	11	153 915	201 457
Sum anleggsmidler		3 357 449	3 404 992
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 972	0
Periodiserte kostnader	12	136 093	109 361
Mellomregning Klare Finans	12	14 595	27 786
Opptjente renter	12	40 466	5 027
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	710 111	585 085
Sum omløpsmidler		906 237	727 259
SUM EIENDELER		4 263 686	4 132 251

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-1 606 963	749 112
Sum egenkapital		-1 604 563	751 512
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	5 507 911	2 972 449
Borettsinnskudd	15, 17	161 600	161 600
Sum langsiktig gjeld		5 669 511	3 134 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 808	217 634
Skyldig off. myndigheter		847	0
Forskudd kunder		19 567	27 735
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 006	0
Påløpte kostnader		5 500	1 322
Annen kortsiktig gjeld		2 011	0
Sum kortsiktig gjeld		198 738	246 690
Sum gjeld		5 868 249	3 380 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 263 686	4 132 251
Pantstillelser	15	5 669 511	3 134 049

Sted: _____, dato: _____

Tore Rørdal
Leder

Jesper Hagen Gundersen
Styremedlem

Magnus Fagerli
Styremedlem

Inger Margrethe Talsnes
Styremedlem

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - 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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. 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. Forsikringsselskapet 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
Strømgjift elbil	4 483	14 112
Inntekt vask/vaskeri	30 626	18 098
Utleie av parkering/garasjer	0	3 000
Viderefakturering energi, strøm	583	850
Sum andre inntekter	35 692	36 059

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	42 000	0
Arbeidsgiveravgift	14 566	4 786
Feriepenger	6 006	0
Sum personalkostnader	62 572	4 786

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	55 300	33 940

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	8 125
Fakturerte tjenester	0	228
Sum eksterne honorarer	8 363	8 353

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	8 854
Avtale om vaktmestertjenester	0	90 000
Avtale om vintervedlikehold	0	30 000
Avtale om renholdstjenester	0	35 160
Avtale om skadedyrbekjempelse	2 917	2 769
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 804	4 745
Sum drifts- og serviceavtaler	8 721	171 527

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, vintervedlikehold, renhold og vedlikeholdsplan ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	13 190	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	37 316	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	26 903	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 505	0
Reparasjon og vedlikehold annet	9 838	0
Sum vedlikehold	98 752	140 510

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 508 415	242 208

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

2023

2022

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Sum periodisk vedlikehold

2 508 415

242 208

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 21 286,- i årlig festeavgift.
Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2058.

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	18 419	22 005
Kontorrekvisita, trykksaker	1 139	1 000
Drift maskiner	3 248	501
Gaver	2 816	6 925
Bankgebyrer	716	814
Andre gebyrer	6 241	1 539
Tilskudd bomiljø	0	726
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 885	3 735
Andre kostnader	3 300	1
Sum andre driftsutgifter	39 766	56 138

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	480 569	142 314
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-2 356 075	-221 911
Tilbakeført avskrivning	47 542	47 542
Opptak lån	5 600 000	3 001 350
Avdrag lån	-3 064 538	-2 488 726
Årets endring i disponible midler	226 930	338 255
Disponible midler i periodens slutt	707 499	480 569
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	707 499	480 569



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 500	1 063 299	277 689	2 140 235	167 595	87 993
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	0	241 789	0	49 580	87 993
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 063 299	35 900	2 140 235	118 015	0
Årets avskrivninger :	0	0	39 163	0	8 380	0
Antatt levetid i år :	5		5		20	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1959.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1992-2001.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	710 104	585 078
Sum bankinnskudd	710 111	585 085

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	751 512	973 423
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	749 112	971 023
Årets resultat	-2 356 075	-221 911
Annen egenkapital 31.12	-1 606 963	749 112
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 604 563	751 512

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	3 203 535

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

2023

Note 15 - PANTSTILLELSER

Restgjeld 31.12

5 669 511

Pålydende pantstillelser var 8 164 000,- per 31.12.

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

Org.nr: 961 395 038 - 110



Borettslaget Stabells vei 5 - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering 90517332487 og ca 2.6 mill i ekstra låneopptak	
Lånenummer:	90517332487	90517326983
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.95 %	4.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052	28.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 600 000	3 001 350
Lånesaldo 01.01:	0	2 972 449
Avdrag i perioden:	92 089	2 972 449
Opptak i perioden:	5 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	5 507 911	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 104 533	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517332487	12	249 824	2 997 888
	4	238 721	954 884
	6	196 158	1 176 948
	2	189 093	378 186

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	161 600	161 600
Sum innskudd	161 600	161 600