



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 180 552  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10  
Forretningsadresse: Ulstadløkkveien 10  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		962 390	1 106 251
<b>Sum inntekter</b>		<b>962 390</b>	<b>1 106 251</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	31 406
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		661	
Annen driftskostnad		773 087	554 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>802 273</b>	<b>586 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>160 117</b>	<b>519 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 140	4 806
Annen finansinntekt		6 738	1 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 878</b>	<b>5 984</b>
Annen rentekostnad		362 456	403 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>362 456</b>	<b>403 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-352 578</b>	<b>-397 450</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-192 461	122 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 513 139	26 490 000
Sum varige driftsmidler		26 513 139	26 490 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 513 139	26 490 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 739	3 493
Andre fordringer		94 186	89 873
Sum fordringer		99 925	93 366
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		744 050	867 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		744 050	867 853
Sum omløpsmidler		843 975	961 219
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 357 114</b>	<b>27 451 219</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		208 238	400 699
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>208 238</b>	<b>400 699</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>227 238</b>	<b>419 699</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		257 500	227 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>257 500</b>	<b>227 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 444 459	13 446 894
Øvrig langsiktig gjeld		14 187 623	13 185 188
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 632 082</b>	<b>26 632 082</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 858	61 225
Annen kortsiktig gjeld		173 436	110 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 294</b>	<b>171 937</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 129 876</b>	<b>27 031 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 357 114</b>	<b>27 451 219</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 469578

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 180 552  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10  
Forretningsadresse: Ulstادلøkkveien 10  
7067 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		962 390	1 106 251
<b>Sum inntekter</b>		<b>962 390</b>	<b>1 106 251</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	31 406
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		661	
Annen driftskostnad		773 087	554 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>802 273</b>	<b>586 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>160 117</b>	<b>519 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 140	4 806
Annen finansinntekt		6 738	1 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 878</b>	<b>5 984</b>
Annen rentekostnad		362 456	403 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>362 456</b>	<b>403 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-352 578</b>	<b>-397 450</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-192 461	122 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 513 139	26 490 000
Sum varige driftsmidler		26 513 139	26 490 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		26 513 139	26 490 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 739	3 493
Andre fordringer		94 186	89 873
Sum fordringer		99 925	93 366

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		744 050	867 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		744 050	867 853

<b>Sum omløpsmidler</b>		843 975	961 219
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		27 357 114	27 451 219
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	208 238	400 699
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>208 238</b>	<b>400 699</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>227 238</b>	<b>419 699</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelse	257 500	227 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>257 500</b>	<b>227 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 444 459	13 446 894
Øvrig langsiktig gjeld	14 187 623	13 185 188
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 632 082</b>	<b>26 632 082</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	66 858	61 225
Annen kortsiktig gjeld	173 436	110 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>240 294</b>	<b>171 937</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 129 876</b>	<b>27 031 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 357 114</b>	<b>27 451 219</b>



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

GENERELLE PRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted. Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap. Notene vil vise tall for fjorårskolonnen for sammenligning.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	28525.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



3525.00 2881.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28525.00	31406.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

## Note

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret



**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10**

## **ÅRSREGNSKAP 2021**

Revisjonsberetning  
Balanse  
Resultat  
Noter til regnskapet

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ulstadløkkveien 10

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ulstadløkkveien 10.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 Dokumentnøkkel: M5KF7-1GXCC-2HYDT-7E7BH-D1H73-GFOW



# 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: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 07:29:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MSKF7-1GXCC-2HYDT-7E7BH-D1H73-GFOW

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/validate>



**BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10**

**BALANSE 2021**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Søppelskur		23 139	0
Bygninger		26 490 000	26 490 000
<b>Sum anleggs midler</b>	<b>1</b>	<b>26 513 139</b>	<b>26 490 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 739	3 493
Forskudds betalte kostnader		94 186	89 873
<b>Sum fordringer</b>	<b>2</b>	<b>99 925</b>	<b>93 366</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>3</b>	<b>744 050</b>	<b>867 853</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>843 975</b>	<b>961 219</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 357 114</b>	<b>27 451 219</b>

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### BALANSE 2021

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	4	19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
Opptjent egenkapital		400 699	278 202
Årets resultat		-192 461	122 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>208 238</b>	<b>400 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>227 238</b>	<b>419 699</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	5	9 165 000	9 165 000
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån	6	5 022 623	4 020 188
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 444 459	13 446 894
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 632 082</b>	<b>26 632 082</b>
Avsetning vedlikehold		257 500	227 500
<b>SUM AVSETNINGER</b>	7	<b>257 500</b>	<b>227 500</b>
Leverandørgjeld		66 858	61 225
Forskudd fra kunder		10 123	14 972
Påløpte renter		60 192	67 215
Påløpte kostnader	8	28 525	28 525
Annen kortsiktig gjeld	9	74 596	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 294</b>	<b>171 937</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 357 114</b>	<b>27 451 219</b>

Trondheim \_\_/\_\_/2022,  
Styret for BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

Eli Kristine Bentzen  
Styreleder

Steffen André Fagerbakk  
Styremedlem

Fredrik Maure Olavesen  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### RESULTATREGNSKAP ÅR 2021

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
	Note				
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader drift		354 996	354 972	355 025	493 725
Felleskostnader renter	9	362 457	437 004	437 024	339 358
Kabel TV		127 680	127 680	127 680	148 115
Energi		94 158	167 668	150 000	160 000
Andre inntekter	10	11 700	7 527	0	0
Dugnad		11 400	11 400	11 400	11 400
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>962 391</b>	<b>1 106 251</b>	<b>1 081 129</b>	<b>1 152 598</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn/styreonorar	11	28 525	31 406	28 525	28 525
Innleide tjenester	12	7 859	7 705	32 800	8 100
Forretningsførsel	13	49 254	47 984	43 200	49 600
Revisjon	14	9 200	9 200	9 200	9 500
Forsikring		61 044	58 073	46 400	58 400
Eiendomsavgifter		134 324	101 493	73 400	136 800
Strøm		181 263	94 741	160 000	182 600
Renhold		26 156	25 521	24 500	27 800
Kabel-TV		146 975	140 134	127 680	148 115
Reparasjon/vedlikehold	15	109 294	30 533	52 000	115 000
Vedlikeholdsavsetning	7	30 000	30 000	30 000	30 000
Kontorkostnader		5 217	2 730	4 000	4 000
Andre kostnader	16	12 501	6 784	12 400	14 800
Avskrivninger		661	0	0	0
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>802 273</b>	<b>586 304</b>	<b>644 105</b>	<b>813 240</b>
<b>DRIFISRESULTAT</b>		<b>160 117</b>	<b>519 947</b>	<b>437 024</b>	<b>339 358</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>					
Renteinntekter		9 878	5 984	0	0
Rentekostnader		362 457	403 435	437 024	339 358
<b>SUM FINANS</b>	17	<b>-352 578</b>	<b>-397 450</b>	<b>-437 024</b>	<b>-339 358</b>
<b>RESULTAT</b>	18	<b>-192 461</b>	<b>122 497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DISPONERT:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-192 461	122 497	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### GENERELLE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjorårskolonnen for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av Note 6 - Langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### NOTE 1 - BYGNINGER

		Bygninger	Sykkelskur	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	Kr	26 490 000	0	26 490 000
+ Tilgang	Kr	0	23 800	0
- Avgang	Kr	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>Kr</b>	<b>26 490 000</b>	<b>23 800</b>	<b>26 513 800</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	Kr	0	0	0
Årets avskrivninger	Kr	0	661	661
Avskrivninger på avgang	Kr	0	0	0
<b>Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>Kr</b>	<b>0</b>	<b>661</b>	<b>661</b>
Balanseført verdi pr. 01.01.	Kr	26 490 000	0	26 490 000
Netto endringer ovenfor	Kr	0	23 139	23 139
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>Kr</b>	<b>26 490 000</b>	<b>23 139</b>	<b>26 513 139</b>

Bygningens anskaffelsesar er 2005.

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

Sykkelskur er anskaffet i 2021 og avskrives over 5 år.

### NOTE 2 - FORDRINGER

		2021	2020
Fordringene er vurdert til pålydende.			
Fordringene består av :			
Restanser felleskostnader, inkl avregning strøm	Kr	5 739	3 493
Forskuddsbetalt skadedyrbehandling	Kr	8 150	7 859
Forskuddsbetalt kabel-TV 1. kvartal	Kr	37 599	35 889
Forskuddsbetalt forsikring ut oktober	Kr	48 438	46 126
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>99 925</b>	<b>93 366</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Borettslaget behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse.

### NOTE 3 - BANK

Bankinnskudd består av borettslagets driftskonto og skattetrekkkonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr 0.

### NOTE 4 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen er kr. 19 000,- fordelt på 19 andeler à kr. 1 000,-

### NOTE 5 - BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd Kr 9 165 000  
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### NOTE 6 - LANGSIKTIG GJELD

Långiver	Danske Bank
Opprinnelig låneår	2008
Løpetid	30 år
Rentesats per 31.12 nom.	1,97 %
Renteavtale	3 mnd NIBOR +margin
Bankens margin	1,24 %
Opprinnelig lånebeløp	17 547 082
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån	5 022 623
Avdrag i år	0
Sum bokført gjeld 31.12	12 444 459

Borettslaget inngikk i 2020 en rentebindingsavtale som gjelder til 30.04.2030. Rentesats er 1,4897% pluss bankens margin.

Lånet er et serielån med 30 år avdragsfrihet.

Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet i år 2038.

Andelsnr:	Andel Felleslån:
1	kr -
2	kr 1 006 022
3	kr -
4	kr -
8	kr -
5,9	kr 1 001 645
6,10,14	kr 1 000 849
7	kr 1 003 038
11	kr -
12	kr 1 002 441
13	kr 1 001 844
15	kr 1 002 938
16	kr 605 185
17	kr 605 981
18	kr 605 384
19	kr 605 583

Felles lån og gjeld til beboere ved IN-ordning er sikret med pant i eiendommen.

Bokført verdi 31.12

26 490 000

### NOTE 7 - AVSETNING VEDLIKEHOLD

		2021	2020
Sum avsetning ved årets inngang	Kr	227 500	197 500
Årets avsetning ihht budsjett	Kr	30 000	30 000
Sum avsetning ved årets utgang	Kr	257 500	227 500

### NOTE 8 - PÅLØPTE KOSTNADER

		2021	2020
Årets avsetning for styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	Kr	28 525	28 525
Sum påløpte kostnader	Kr	28 525	28 525

### NOTE 9 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

		2021	2020
Avsatt for mye innbetalte renter, brukes til avdrag	Kr	74 596	0
Sum annen kortsiktig gjeld	Kr	74 596	0

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

NOTE 10 - ANDRE INNTEKTER		2021	2020
Tilskudd fra Trondheim Kommune til sykkelkur *)	Kr	10 200	0
Gebyr IN	Kr	1 500	0
Viderefakturert reparasjon ledning	Kr	0	7 527
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>Kr</b>	<b>11 700</b>	<b>7 527</b>

\*) må ses i sammenheng med kostnad, se note 16

NOTE 11 - LØNNSKOSTNADER		2021	2020
Styrehonorar og lønn inkl. arb.giv avg	Kr	28 525	28 525
Ekstra utbetalt styrehonorar for fjorår	Kr	0	4 022
Refusjon arbeidsgiveravgift	Kr	0	-1 141
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>28 525</b>	<b>31 406</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2021 er kr 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2022, etter årsmøtet.

NOTE 12 - INNLEIDE TJENESTER		2021	2020
Skadedyrbehandling	Kr	7 859	7 705
<b>Sum innleide tjenester</b>	<b>Kr</b>	<b>7 859</b>	<b>7 705</b>

NOTE 13 - FORVALTNINGSHONORAR		2021	2020
Forvaltningshonorar i hht avtale	Kr	42 975	42 255
Framleieregister	Kr	1 700	1 670
Forvaltningshonorar utover avtale *)	Kr	4 579	4 059
<b>Sum forvaltningshonorar</b>	<b>Kr</b>	<b>49 254</b>	<b>47 984</b>

\*) Avregning strøm mm.

NOTE 14 - REVISJONSHONORAR		2021	2020
Årets revisjonshonorar	Kr	9 200	9 200
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>Kr</b>	<b>9 200</b>	<b>9 200</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

NOTE 15 - VEDLIKEHOLD		2021	2020
Driftsmateriale	Kr	0	1 533
Vedlikehold bygninger *)	Kr	93 301	19 635
Beplantning	Kr	0	1 394
Service brannalarm	Kr	15 993	7 971
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>Kr</b>	<b>109 294</b>	<b>30 533</b>

\*) bytte av lamper mm

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

<b>NOTE 16 - ANDRE KOSTNADER</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inventar - sykkelstur	Kr	10 200	0
Bankgebyr	Kr	2 301	3 209
Miljøgebyr - manglende strøing	Kr	0	1 000
Nordlei gebyr, refinansiering lån	Kr	0	2 575
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>12 501</b>	<b>6 784</b>

<b>NOTE 17 - FINANS</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen renteinntekt	Kr	105	240
Renteinntekt bank	Kr	3 035	4 566
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	Kr	6 738	1 178
Renter lån	Kr	-362 457	-403 435
<b>Sum finans</b>	<b>Kr</b>	<b>-352 578</b>	<b>-397 450</b>

<b>NOTE 18 - BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>Kr</b>	<b>789 282</b>	<b>636 785</b>
Årets resultat	Kr	-192 461	122 497
Årets vedlikeholdsavsetning	Kr	30 000	30 000
Årets tilgang	Kr	-23 800	0
Årets avskrivning	Kr	661	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>Kr</b>	<b>-185 600</b>	<b>152 497</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>Kr</b>	<b>603 682</b>	<b>789 282</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, se note 7.

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsregnskap 202...


Name Date  
**Fagerbakk, Steffen André** 2022-03-18

Identification

 **bankID**  
PR MOBL Fagerbakk, Steffen André

Name Date  
**Olavesen, Fredrik Maure** 2022-03-18

Identification

 **bankID** Olavesen, Fredrik Maure

Name Date  
**Bentzen, Eli Kristine** 2022-03-14

Identification

 **bankID** Bentzen, Eli Kristine



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))