



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 275 786	962 390
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 275 786</b>	<b>962 390</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 096	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 706	661
Annen driftskostnad		722 070	773 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>755 872</b>	<b>802 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>519 915</b>	<b>160 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 653	3 140
Annen finansinntekt		6 356	6 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 009</b>	<b>9 878</b>
Annen rentekostnad		343 032	362 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 032</b>	<b>362 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-323 023</b>	<b>-352 578</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 891	-192 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		26 508 433	26 513 139
Sum varige driftsmidler		26 508 433	26 513 139
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 508 433	26 513 139
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 178	5 739
Andre fordringer		169 037	94 186
Sum fordringer		173 215	99 925
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		772 651	744 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 651	744 050
Sum omløpsmidler		945 866	843 975
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		405 129	208 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>405 129</b>	<b>208 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>424 129</b>	<b>227 238</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		287 500	257 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>287 500</b>	<b>257 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 375 296	12 444 459
Øvrig langsiktig gjeld		14 187 623	14 187 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 562 919</b>	<b>26 632 082</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 341	66 858
Annen kortsiktig gjeld		104 410	173 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 751</b>	<b>240 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 030 170</b>	<b>27 129 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521796

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 275 786	962 390
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 275 786</b>	<b>962 390</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 096	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 706	661
Annen driftskostnad		722 070	773 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>755 872</b>	<b>802 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>519 915</b>	<b>160 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 653	3 140
Annen finansinntekt		6 356	6 738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 009</b>	<b>9 878</b>
Annen rentekostnad		343 032	362 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 032</b>	<b>362 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-323 023</b>	<b>-352 578</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 891	-192 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		26 508 433	26 513 139
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 508 433	26 513 139
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 178	5 739
Andre fordringer		169 037	94 186
Sum fordringer		173 215	99 925
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		772 651	744 050
Sum omløpsmidler		945 866	843 975
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	405 129	208 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>405 129</b>	<b>208 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>424 129</b>	<b>227 238</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelse	287 500	257 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>287 500</b>	<b>257 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 375 296	12 444 459
Øvrig langsiktig gjeld	14 187 623	14 187 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 562 919</b>	<b>26 632 082</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	75 341	66 858
Annen kortsiktig gjeld	104 410	173 436
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>179 751</b>	<b>240 294</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 030 170</b>	<b>27 129 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>



Organisasjonsnr: 987 180 552  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**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	25000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3525.00	3525.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	571.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29096.00	28525.00

### 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>



Pantstillelse Beløp

Note

2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**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 2022**

Balanse  
Resultat  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*



**BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10**

**BALANSE 2022**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		26 490 000	26 490 000
Andre anleggsmidler		18 433	23 139
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1</b>	<b>26 508 433</b>	<b>26 513 139</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 178	5 739
Andre fordringer		68 989	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 048	94 186
<b>Sum fordringer</b>	<b>2</b>	<b>173 215</b>	<b>99 925</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>3</b>	<b>772 651</b>	<b>744 050</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>945 866</b>	<b>843 975</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### BALANSE 2022

	Note	2022	2021
<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		208 238	400 699
Årets resultat		196 891	-192 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>405 129</b>	<b>208 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>424 129</b>	<b>227 238</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	5	9 165 000	9 165 000
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån	6	5 022 623	5 022 623
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 375 296	12 444 459
<b>SUMLANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 562 919</b>	<b>26 632 082</b>
Avsetning vedlikehold		287 500	257 500
<b>SUM AVSETNINGER</b>	7	<b>287 500</b>	<b>257 500</b>
Leverandørgjeld		75 341	66 858
Forskudd fra kunder		16 746	10 123
Påløpte renter		58 569	60 192
Påløpte kostnader	8	29 096	28 525
Annen kortsiktig gjeld	9	0	74 596
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>179 751</b>	<b>240 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 454 299</b>	<b>27 357 114</b>

Trondheim \_\_/\_\_/2023,  
Styret for BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

Eli Kristine Bentzen  
Styreleder

Steffen André Fagerbakk  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### RESULTATREGNSKAP ÅR 2022

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
<b>INNTEKTER</b>					
Felleskostnader drift		493 704	354 996	493 725	535 331
Felleskostnader renter	9	457 016	362 457	339 358	339 130
Felleskostnader avdrag		0	0	0	40 000
Kabel TV		148 200	127 680	148 115	154 956
Energi		160 328	94 158	160 000	160 000
Andre inntekter	10	5 138	11 700	0	0
Dugnad		11 400	11 400	11 400	11 400
<b>SUMINNTEKTER</b>		<b>1 275 786</b>	<b>962 391</b>	<b>1 152 598</b>	<b>1 240 817</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn/styrehonorar	11	29 096	28 525	28 525	28 525
Innleide tjenester	12	8 150	7 859	8 100	16 600
Forretningsførsel	13	49 505	49 254	49 600	55 900
Revisjon	14	7 500	9 200	9 500	7 800
Forsikring		64 550	61 044	58 400	69 100
Eiendomsavgifter		156 924	134 324	136 800	151 500
Strøm		157 163	181 263	182 600	182 600
Renhold		25 620	26 156	27 800	26 200
Kabel-TV		151 915	146 975	148 115	154 956
Reparasjon/vedlikehold	15	51 944	109 294	115 000	115 000
Vedlikeholdsavsetning	7	30 000	30 000	30 000	30 000
Avsetning avdrag		0	0	0	40 000
Kontorkostnader		4 779	5 217	4 000	4 000
Andre kostnader	16	14 019	12 501	14 800	14 800
Avskrivinger		4 706	661	0	4 705
<b>SUMKOSTNADER</b>		<b>755 872</b>	<b>802 273</b>	<b>813 240</b>	<b>901 686</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>519 915</b>	<b>160 117</b>	<b>339 358</b>	<b>339 131</b>
<b>FINANSINNTEKTER/KOSTNADER</b>					
Renteinntekter		20 009	9 878	0	0
Rentekostnader		343 032	362 457	339 358	339 131
<b>SUMFINANS</b>	17	<b>-323 023</b>	<b>-352 578</b>	<b>-339 358</b>	<b>-339 131</b>
<b>RESULTAT</b>	18	<b>196 891</b>	<b>-192 461</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DISPONERT:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		196 891	-192 461	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 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 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### NOTE 1 - BYGNINGER

		Bygninger	Sykkelskur	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.	Kr	26 490 000	23 800	26 513 800
+ Tilgang	Kr	0	0	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	661	661
Årets avskrivninger	Kr	0	4 706	4 706
Avskrivninger på avgang	Kr	0	0	0
<b>Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12</b>	<b>Kr</b>	<b>0</b>	<b>5 367</b>	<b>5 367</b>
Balansført verdi pr. 01.01.	Kr	26 490 000	23 139	26 513 139
Netto endringer ovenfor	Kr	0	-4 706	-4 706
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>Kr</b>	<b>26 490 000</b>	<b>18 433</b>	<b>26 508 433</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

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av :

		2022	2021
Avregnet renter	Kr	48 541	
Restanser felleskostnader, inkl avregning strøm	Kr	24 626	5 739
Forskuddsbetalt skadedyrbehandling	Kr	8 428	8 150
Forskuddsbetalt kabel-TV 1. kvartal	Kr	39 309	37 599
Forskuddsbetalt forsikring ut oktober	Kr	52 312	48 438
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>173 215</b>	<b>99 925</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 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

### NOTE 6 - LANGSIKTIG GJELD

Långiver		Danske Bank
Opprinnelig låneår		2008
Løpetid		30 år
Rentesats per 31.12	på kr 12 297 565	4,54 %
Renteavtale	på kr 80 000	mond NIBOR +margin
Bankens margin		1,24 %
Opprinnelig lånebeløp		17 547 082
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån		5 022 623
Avdrag i år		69 164
Sum bokført gjeld 31.12		12 375 295

Borettslaget inngikk i 2020 en rentebindingsavtale som gjelder til 30.04.2030. Rentesats er 3,3% 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

		2022	2021
Sum avsetning ved årets inngang	Kr	257 500	227 500
Årets avsetning iht budsjett	Kr	30 000	30 000
Sum avsetning ved årets utgang	Kr	287 500	257 500

### NOTE 8 - PÅLØPTE KOSTNADER

		2022	2021
Årets avsetning for styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	Kr	29 096	28 525
Sum påløpte kostnader	Kr	29 096	28 525

### NOTE 9 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

		2022	2021
Avsatt for mye innbetalte renter, brukes til avdrag	Kr	0	74 596
Sum annen kortsiktig gjeld	Kr	0	74 596

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

NOTE 10 - ANDRE INNTEKTER		2022	2021
Tilskudd fra Trondheim Kommune til sykkelkur *)	Kr		10 200
Gebyr IN	Kr		1 500
Viderefakturert oppdatering av adgangskontroll	Kr	5 138	0
Sum andre inntekter	Kr	5 138	11 700

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

NOTE 11 - LØNNKOSTNADER		2022	2021
Styrehonorar og lønn inkl. arb.giv avg	Kr	29 096	28 525
Ekstra utbetalt styrehonorar for fjorår	Kr	0	0
Refusjon arbeidsgiveravgift	Kr	0	0
Sum lønnskostnader	Kr	29 096	28 525

Borettslaget har ingen ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2022 er kr 25 500. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2023, etter årsmøtet.

NOTE 12 - INNLEIDE TJENESTER		2022	2021
Skadedyrbehandling	Kr	8 150	7 859
Sum innleide tjenester	Kr	8 150	7 859

NOTE 13 - FORVALTNINGSHONORAR		2022	2021
Forvaltningshonorar i hht avtale	Kr	44 265	42 975
Framleieregister	Kr	1 755	1 700
Forvaltningshonorar utover avtale *)	Kr	3 485	4 579
Sum forvaltningshonorar	Kr	49 505	49 254

\*) Avregning strøm mm.

NOTE 14 - REVISJONSHONORAR		2022	2021
Årets revisjonshonorar	Kr	7 500	9 200
Sum revisjonshonorar	Kr	7 500	9 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

NOTE 15 - VEDLIKEHOLD		2022	2021
Driftsmateriale	Kr	0	0
Vedlikehold bygninger *)	Kr	14 474	93 301
Beplantning	Kr	769	
Utomhus	Kr	15 155	0
Nøgler, syøomdre ,,	Kr	6 673	
Service brannalarm	Kr	14 873	15 993
Sum vedlikehold	Kr	51 944	109 294

\*) bytte av lamper mm

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 10

NOTE 16 - ANDRE KOSTNADER		2022	2021
Dugnad	Kr	4800	
Gebyr identifikasjonskontroll mot bank pålagt	Kr	500	
Inventar - sykkelskur	Kr		10 200
Bankgebyr	Kr	3 125	2 301
Styremøter	Kr	4 400	0
Årsmøte	Kr	1 194	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>14 019</b>	<b>12 501</b>

NOTE 17 - FINANS		2022	2021
Annen renteinntekt	Kr		105
Renteinntekt bank	Kr	13 653	3 035
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	Kr	6 356	6 738
Renter lån	Kr	-343 032	-362 457
<b>Sum finans</b>	<b>Kr</b>	<b>-323 023</b>	<b>-352 578</b>

NOTE 18 - BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER		2022	2021
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>Kr</b>	<b>603 682</b>	<b>789 282</b>
Årets resultat	Kr	196 891	-192 461
Årets vedlikeholdsavsetning	Kr	30 000	30 000
Årets tilgang	Kr		-23 800
Årets avskrivning	Kr	4 706	661
Avdrag	Kr	-69 164	
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>Kr</b>	<b>162 433</b>	<b>-185 600</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>Kr</b>	<b>766 115</b>	<b>603 682</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



## 118 Årsregnskap...

Name Date  
Stemland, Kriss Allan Myrbakk 2023-04-28

Identification

 bankID™ Stemland, Kriss Allan  
Myrbakk

Name Date  
Bentzen, Eli Kristine 2023-04-28

Identification

 bankID™ Bentzen, Eli Kristine

Name Date  
Olavesen, Fredrik Maure 2023-04-28

Identification

 bankID™ Olavesen, Fredrik Maure



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



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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 avgjøre 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 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: FE17D-5Q7BW-7FK0-KHZPX-KZGMZ-8TSA5



# 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 15:19:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FE17D-5Q7BW-7FK0-KHZPX-KZGM2-8TSA5

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>