



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 170 215  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KYSTAD VESTRE  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52  
7010 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: Stine Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.08.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 390 049         | 1 940 160         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 390 049</b>  | <b>1 940 160</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 45 640            | 68 460            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 154 693           | 154 693           |
| Annen driftskostnad  |      | 2 976 934         | 11 395 067        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>3 177 268</b>  | <b>11 618 220</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-787 219</b>   | <b>-9 678 060</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 16 102            | 36 011            |
| Annen finansinntekt  |      | 18 898            | 18 303            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>35 000</b>     | <b>54 314</b>     |
| Annen rentekostnad   |      | 551 169           | 98 260            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>551 169</b>    | <b>98 260</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-516 169</b>   | <b>-43 946</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -1 303 388        | -9 722 006        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022             |
|--|------|----------------|------------------|
| <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    |      | 331 024        | 485 717          |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 331 024        | 485 717          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 331 024        | 485 717          |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Kundefordringer                            |      | 18 492         | 105              |
| Andre fordringer                           |      | 91 420         | 252 581          |
| Sum fordringer                             |      | 109 912        | 252 686          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 211 649        | 2 973 641        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 211 649        | 2 973 641        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 321 562        | 3 226 327        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>652 585</b> | <b>3 712 044</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | -8 919 454        | -7 616 065        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Andre avsetninger for forpliktelser      |      | 580 000           | 400 000           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>580 000</b>    | <b>400 000</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 8 152 858         | 8 357 808         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 152 858</b>  | <b>8 357 808</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 485 808           | 2 338 130         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 353 373           | 232 171           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>839 181</b>    | <b>2 570 301</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>9 572 039</b>  | <b>11 328 109</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>652 585</b>    | <b>3 712 044</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 627803

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 170 215  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KYSTAD VESTRE  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52  
7010 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: Stine Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 985 170 215  
BOLIGSAMEIET KYSTAD VESTRE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 390 049         | 1 940 160         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 390 049</b>  | <b>1 940 160</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 45 640            | 68 460            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 154 693           | 154 693           |
| Annen driftskostnad  |             | 2 976 934         | 11 395 067        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>3 177 268</b>  | <b>11 618 220</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-787 219</b>   | <b>-9 678 060</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 16 102            | 36 011            |
| Annen finansinntekt  |             | 18 898            | 18 303            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>35 000</b>     | <b>54 314</b>     |
| Annen rentekostnad   |             | 551 169           | 98 260            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>551 169</b>    | <b>98 260</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-516 169</b>   | <b>-43 946</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -1 303 388        | -9 722 006        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> |



Organisasjonsnr: 985 170 215  
BOLIGSAMEIET KYSTAD VESTRE

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022             |
|--|------|----------------|------------------|
| <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    |      | 331 024        | 485 717          |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 331 024        | 485 717          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 331 024        | 485 717          |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Kundefordringer                            |      | 18 492         | 105              |
| Andre fordringer                           |      | 91 420         | 252 581          |
| Sum fordringer                             |      | 109 912        | 252 686          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 211 649        | 2 973 641        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 211 649        | 2 973 641        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 321 562        | 3 226 327        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>652 585</b> | <b>3 712 044</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0              | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0              | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                |                  |



|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                           | -8 919 454        | -7 616 065        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>             | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                      | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Gjeld</b>                                |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                     |                   |                   |
| Andre avsetninger for<br>forpliktelse       | 580 000           | 400 000           |
| <b>Sum avsetninger for<br/>forpliktelse</b> | <b>580 000</b>    | <b>400 000</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>               |                   |                   |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner           | 8 152 858         | 8 357 808         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>           | <b>8 152 858</b>  | <b>8 357 808</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                     |                   |                   |
| Leverandørgjeld                             | 485 808           | 2 338 130         |
| Annen kortsiktig gjeld                      | 353 373           | 232 171           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                 | <b>839 181</b>    | <b>2 570 301</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                            | <b>9 572 039</b>  | <b>11 328 109</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>             | <b>652 585</b>    | <b>3 712 044</b>  |



Organisasjonsnr: 985 170 215  
BOLIGSAMEIET KYSTAD VESTRE

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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



5

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

##### 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



**Boligsameiet Kystad Vestre**

**Årsregnskap 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter
- \* Revisjonsberetning

Boligsameiet Kystad Vestre Org.nr. 985170215  
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Boligsameiet Kystad Vestre

|                                    | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                   |      |                   |                   |                  |                  |
| Felleskostnader lik fordeling      |      | 2 110 560         | 1 940 160         | 2 110 442        | 2 376 000        |
| Andre inntekter                    | 1    | 279 489           | 0                 | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>               |      | <b>2 390 049</b>  | <b>1 940 160</b>  | <b>2 110 442</b> | <b>2 376 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |      |                   |                   |                  |                  |
| Lønn/styrehonorar                  | 2    | 45 640            | 68 460            | 45 640           | 46 000           |
| Drifts- og serviceavtaler          | 3    | 102 811           | 95 188            | 97 850           | 96 000           |
| Forretningsførsel                  | 4    | 68 540            | 69 712            | 68 900           | 66 000           |
| Revisjon                           | 5    | 11 562            | 11 562            | 11 900           | 15 000           |
| Andre konsulenttjenester           |      | 168 629           | 246 485           | 68 400           | 174 000          |
| Forsikring                         |      | 208 954           | 189 201           | 180 700          | 200 000          |
| Eiendomsskatt                      |      | 8 248             | 11 468            | 11 500           | 12 000           |
| Festeavgift                        |      | 2 542             | 2 542             | 2 600            | 3 000            |
| Strøm                              |      | 162 666           | 139 326           | 133 800          | 165 000          |
| Renhold                            |      | 93 750            | 0                 | 0                | 0                |
| Kabel-TV                           |      | 329 824           | 310 085           | 312 960          | 330 000          |
| Reparasjon/vedlikehold             | 6    | 1 634 201         | 10 167 423        | 246 000          | 250 000          |
| Vedlikeholdsavsetning              | 13   | 180 000           | 100 000           | 180 000          | 195 000          |
| Kontorkostnader                    |      | 9 078             | 11 476            | 9 900            | 13 000           |
| Andre kostnader                    | 7    | 6 128             | 40 601            | 23 100           | 10 000           |
| Avskrivinger                       |      | 154 693           | 154 693           | 0                | 0                |
| Avdrag                             |      | 0                 | 0                 | 230 214          | 230 000          |
| <b>Sum kostnader</b>               |      | <b>3 177 268</b>  | <b>11 618 220</b> | <b>1 623 464</b> | <b>1 825 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              |      | <b>-787 219</b>   | <b>-9 678 060</b> | <b>486 978</b>   | <b>551 000</b>   |
| <b>Finansinntekter/kostnader</b>   |      |                   |                   |                  |                  |
| Renteinntekter                     |      | 35 000            | 54 314            | 0                | 0                |
| Rentekostnader                     |      | 551 169           | 98 260            | 486 978          | 551 000          |
| <b>Sum finans</b>                  | 8    | <b>-516 169</b>   | <b>-43 946</b>    | <b>-486 978</b>  | <b>-551 000</b>  |
| <b>Resultat</b>                    | 15   | <b>-1 303 388</b> | <b>-9 722 006</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Disponert:</b>                  |      |                   |                   |                  |                  |
| Overført til/fra annen egenkapital |      | -1 303 388        | -9 722 006        | 0                | 0                |

Resultatrapport 2023 for Boligsameiet Kystad Vestre

Dokumentet er elektronisk signert



## Boligsameiet Kystad Vestre

### Balanse 2023

|                                       | Note      | 2023           | 2022             |
|---------------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>                      |           |                |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |           |                |                  |
| Infrastruktur elbil-lading            |           | 36 062         | 43 275           |
| Parkering                             |           | 294 962        | 442 443          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              | <b>9</b>  | <b>331 024</b> | <b>485 717</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |           |                |                  |
| Kundefordringer                       |           | 18 492         | 105              |
| Forskuddsbetalte kostnader            |           | 91 420         | 252 581          |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>10</b> | <b>109 912</b> | <b>252 686</b>   |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>11</b> | <b>211 649</b> | <b>2 973 641</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |           | <b>321 562</b> | <b>3 226 327</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |           | <b>652 585</b> | <b>3 712 044</b> |

Balanserapport 2023 for Boligsameiet Kystad Vestre

Dokumentet er elektronisk signert



## Boligsameiet Kystad Vestre

### Balanse 2023

|                                 | Note      | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| Opptjent egenkapital            |           | -7 616 065        | 2 105 940         |
| Årets resultat                  |           | -1 303 388        | -9 722 006        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>15</b> | <b>-8 919 454</b> | <b>-7 616 065</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 12        | 8 152 858         | 8 357 808         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>8 152 858</b>  | <b>8 357 808</b>  |
| Avsetning vedlikehold           | 13        | 580 000           | 400 000           |
| <b>Sum avsetninger</b>          |           | <b>580 000</b>    | <b>400 000</b>    |
| Leverandørgjeld                 |           | 485 808           | 2 338 130         |
| Forskudd fra kunder             |           | 9 900             | 8 794             |
| Påløpte renter                  |           | 16 143            | 16 563            |
| Påløpte kostnader               | 14        | 327 330           | 206 814           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>839 181</b>    | <b>2 570 301</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |           | <b>652 585</b>    | <b>3 712 044</b>  |

TRONDHEIM 20.03.2024,  
Boligsameiet Kystad Vestre

Rune Nøsen  
Styrets leder

Harry Jonassen  
Styremedlem

Geir Bjørnstad  
Styremedlem

Renate Fossum  
Styremedlem

Randi Nordberg  
Styremedlem

Såndre Osen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Boligsameiet Kystad Vestre

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### 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 fjoråret for sammenligning.

### Note1 Andre inntekter

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annen inntekt*             | 279 489          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>279 489</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

\*Gjelder hovedsakelig viderefakturering ekstra arbeid terrasse og reetablering skillevegg.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note2 Lønnskostnader

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre        | 0                | 60 000           | 40 000           | 0                |
| Arbeidsgiveravgift            | 0                | 8 460            | 5 640            | 0                |
| Påløpt lønn inkl arbeidsgiver | 45 640           | 0                | 0                | 46 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>     | <b>45 640</b>    | <b>68 460</b>    | <b>45 640</b>    | <b>46 000</b>    |

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 45 640. Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

## Note3 Drifts- og serviceavtaler

|                                      | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmester div. arbeid og            | 1 538            | 0                | 0                | 0                |
| Vintervedlikehold                    | 86 260           | 80 625           | 77 850           | 80 000           |
| Sommervedlikehold                    | 0                | 0                | 5 000            | 0                |
| Skadedyrbehandling                   | 15 024           | 14 561           | 15 000           | 16 000           |
| <b>Sum drifts -og serviceavtaler</b> | <b>102 811</b>   | <b>95 186</b>    | <b>97 850</b>    | <b>96 000</b>    |

## Note4 Forvaltningshonorar

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Regnskapshonorar               | 67 400           | 64 930           | 67 400           | 80 000           |
| Forvaltning utover avtale      | 1 140            | 4 782            | 1 500            | 6 000            |
| <b>Sum forvaltningshonorar</b> | <b>68 540</b>    | <b>69 712</b>    | <b>68 900</b>    | <b>86 000</b>    |

## Note5 Revisjonshonorar

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjonshonorar            | 11 562           | 11 562           | 11 900           | 15 000           |
| <b>Sum revisjonshonorar</b> | <b>11 562</b>    | <b>11 562</b>    | <b>11 900</b>    | <b>15 000</b>    |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er Orkla Revisjon AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 6 Vedlikehold

|                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Driftsmateriale           | 0                | 4 298             | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygning*      | 1 611 576        | 10 110 930        | 200 000          | 250 000          |
| Utomhus                   | 7 351            | 22 188            | 30 000           | 0                |
| Bortkjøring søppel        | 7 024            | 15 104            | 16 000           | 0                |
| Parkeringskjeller/garasje | 0                | 3 105             | 0                | 0                |
| Skadedyrbehandling        | 8 250            | 11 000            | 0                | 0                |
| Vedlikehold utstyr        | 0                | 798               | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b>    | <b>1 634 201</b> | <b>10 167 423</b> | <b>246 000</b>   | <b>250 000</b>   |

\*Gjelder hovedsakelig sluttoppgjør Hent.

## Note 7 Andre kostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styre                      | 0                | 21 003           | 0                | 0                |
| Borniljø                   | 1 021            | 4 720            | 0                | 3 000            |
| Årsmøte                    | 2 639            | 9 568            | 8 100            | 3 000            |
| Bankgebyrer                | 2 469            | 4 270            | 5 000            | 4 000            |
| Annen kostnad              | 0                | 1 040            | 10 000           | 0                |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>6 128</b>     | <b>40 601</b>    | <b>23 100</b>    | <b>10 000</b>    |

## Note 8 Finans

|                     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sum renteinntekter* | 35 000           | 54 314           | 0                | 0                |
| Sum rentekostnader  | 551 169          | 98 260           | 486 978          | 551 000          |
| Sum finans          | -516 169         | -43 946          | -486 978         | -551 000         |

\*Hvorav kr 18 898 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9 Anleggsmidler

|                                   | <b>Garasjeanlegg</b> | <b>Ladepunkt</b> |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 1 179 849            | 72 125           |
| Årets tilgang                     | 0                    | 0                |
| Årets avgang                      | 0                    | 0                |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 1 179 849            | 72 125           |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 147 480              | 7 212            |
| Åkk. av- og nedskr. pr.31.12      | 884 888              | 36 062           |
| Bokført verdi pr.31.12            | 294 962              | 36 062           |
| Anskaffelsesår                    | 2018                 | 2018             |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 2                    | 5                |

## Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kundefordringer             | 18 492                   | 105                      |
| <b>Sum kundefordringer</b>  | <b>18 492</b>            | <b>105</b>               |
| Forskuddsbetalte kostnader  | 91 420                   | 86 812                   |
| Forskuddsbetalt forsikring  | 0                        | 165 769                  |
| <b>Sum andre fordringer</b> | <b>91 420</b>            | <b>252 581</b>           |
| <b>Sum fordringer</b>       | <b>109 912</b>           | <b>252 686</b>           |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

## Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

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

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 12 Langsiktig gjeld

### Renter 31.12.23: 6,57%, løpetid 20 år

|                                      |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Opprinnelig 2022                     | 8 400 000 |           |
| Nedbetalt tidligere                  | 34 692    |           |
| Nedbetalt i år                       | 212 450   |           |
| Lånesaldo 31.12                      |           | 8 152 858 |
| Beregnet innfrielsesdato: 24.10.2042 |           |           |

### Sum langsiktig gjeld

8 152 858

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

6 854 458

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Lånet er fordelt likt på antall leiligheter og skal være nedbetalt i 2042

Gjeld pr. 31.12 i regnskapsåret utgjør pr leilighet kr 216 762.

Banken har pant i gnr 104 bnr 642 i Trondheim kommune med kr 8 400 000.

## Note 13 Avsetning vedlikehold

|                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|
| IB per 01.01.   | 400 000          | 300 000          |
| Årets avsetning | 180 000          | 100 000          |
| Sum avsetning   | 580 000          | 400 000          |

## Note 14 Påløpte kostnader

|                        | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Annen påløpt kostnad*  | 213 230          | 138 354          |
| Avsetning styrehonorar | 114 100          | 68 460           |
| Sum påløpte kostnader  | 327 330          | 206 814          |

\*Påløpt strøm desember kr 31 751

\*Påløpt vintervedlikehold del 2 2023 kr 43 125

\*Kreditnota Polygon kr 138 354

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 15 Disponible midler

|                                      | 2023            | 2022             |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>656 026</b>  | <b>1 765 530</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                 |                  |
| Årets resultat                       | -1 303 388      | -9 722 006       |
| Årets avskrivninger                  | 154 693         | 154 693          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -204 960        | 8 357 808        |
| Vedlikeholdsavsetning                | 180 000         | 100 000          |
| B. Årets endring i disponible midler | -1 173 645      | -1 109 504       |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>-517 619</b> | <b>656 026</b>   |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftføres 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, jfr. egen note.

Årets resultat viser et underskudd på kr 1 303 388. Sameiets egenkapital er negativ med kr 8 919 454 og er således tapt. Bygningsmassen i et sameiet er ikke regnskapsført, ved rehabilitering av bygningsmassen som ikke aktiveres vil EK bli negativ. Verdien av sameiet er høyere enn den regnskapsførte verdien.

De disponible midlene er negative med kr 517 619. Lånet er refinansiert i 2024 for å bedre likviditeten. I tillegg er det budsjettert med økte inntekter i 2024.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsregnskap 202...

Name Date  
**Nordberg, Randi** 2024-03-20

Identification

 bankID Nordberg, Randi

Name Date  
**Nøsen, Rune** 2024-03-20

Identification

 bankID Nøsen, Rune

Name Date  
**Bjørnstad, Geir** 2024-03-20

Identification

 bankID Bjørnstad, Geir

Name Date  
**Osen, Såndre** 2024-03-20

Identification

 bankID Osen, Såndre

Name Date  
**Jonassen, Harry** 2024-03-20

Identification

 bankID Jonassen, Harry

Name Date  
**Fossum, Renate Sihh** 2024-03-20

Identification

 bankID Fossum, Renate Sihh



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



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Boligsameiet Kystad vestre

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Kystad Vestre sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 303 388. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i disponible midler, oppstilling over for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets 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 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 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.

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 22.03.2024  
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/22/2024 13:08:43

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.