



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 178 886  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47  
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	698 844	753 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>698 844</b>	<b>753 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	-33 043
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-740 480	-830 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>-740 480</b>	<b>-863 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 636</b>	<b>-110 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 410</b>	<b>9 157</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-43 193</b>	<b>-29 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 783</b>	<b>-20 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Årsresultat</b>	8,11	<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 419	-131 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	193 016	165 094
Andre fordringer	9	10 410	13 252
<b>Sum fordringer</b>		<b>203 426</b>	<b>178 346</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	306 741	655 582
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>510 168</b>	<b>833 928</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 167</b>	<b>833 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>510 167</b>	<b>833 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-213 488	-139 069
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-213 488</b>	<b>-139 069</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-213 488</b>	<b>-139 069</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	558 065	582 909
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>558 065</b>	<b>582 909</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>558 065</b>	<b>582 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		180 819	381 779
Annen kortsiktig gjeld		-15 229	8 309
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 590</b>	<b>390 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>723 655</b>	<b>972 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>510 167</b>	<b>833 928</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493921

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 178 886  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47  
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Melgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

**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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 914 178 886  
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	698 844	753 302
<b>Sum inntekter</b>		<b>698 844</b>	<b>753 302</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	-33 043
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-740 480	-830 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>-740 480</b>	<b>-863 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 636</b>	<b>-110 552</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 410</b>	<b>9 157</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-43 193</b>	<b>-29 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 783</b>	<b>-20 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8,11</b>	<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 419	-131 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>



Organisasjonsnr: 914 178 886  
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	193 016	165 094
Andre fordringer	9	10 410	13 252
Sum fordringer		203 426	178 346
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	306 741	655 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 168	833 928
Sum omløpsmidler		510 167	833 928
SUM EIENDELER		510 167	833 928
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-213 488	-139 069
Sum opptjent egenkapital		-213 488	-139 069
Sum egenkapital		-213 488	-139 069
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	558 065	582 909
Sum annen langsiktig gjeld		558 065	582 909
Sum langsiktig gjeld		558 065	582 909
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		180 819	381 779



Annen kortsiktig gjeld	-15 229	8 309
Sum kortsiktig gjeld	165 590	390 088
Sum gjeld	723 655	972 997
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>510 167</b>	<b>833 928</b>



Organisasjonsnr: 914 178 886  
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
ingen

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Sameiet Selsbakkvegen 47 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		571 368	495 768	571 422	599 993
Tillegg elektroniske fellesavtaler		124 920	102 960	125 000	135 540
Andre tillegg	1	2 556	2 556	2 556	2 777
Andre driftsinntekter	2	0	152 018	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>698 844</b>	<b>753 302</b>	<b>698 978</b>	<b>738 310</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Avskrivninger		0	-33 043	0	0
Forretningsførerhonorar		-40 071	-38 430	-39 810	-41 650
Honorar administrative tjenester		-5 248	0	-515	-5 400
Eksterne honorar	3	-563	-1 963	-15 000	-2 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 554	-59 160	-40 000	-5 800
Vaktmestertjenester		-28 107	0	-46 200	-49 010
Løpende vedlikehold	5	-69 575	-32 817	-200 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	6	-263 242	-437 051	-150 000	-45 000
Elektroniske fellesavtaler		-128 051	-119 324	-125 000	-135 540
Forsikring		-134 588	-112 155	-123 400	-146 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 100	0	0	0
Energi, felles		-28 231	-26 233	-31 000	-34 200
Andre driftsutgifter	7	-21 150	-3 676	-3 750	-9 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-740 480</b>	<b>-863 853</b>	<b>-774 675</b>	<b>-554 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-41 636</b>	<b>-110 552</b>	<b>-75 697</b>	<b>183 510</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		10 410	9 157	12 000	4 000
Finanskostnader		-43 193	-29 686	-43 440	-48 248
<b>Netto finansposter</b>		<b>-32 783</b>	<b>-20 529</b>	<b>-31 440</b>	<b>-44 248</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>	<b>-107 137</b>	<b>139 262</b>
Ordinært resultat etter skatt		-74 419	-131 080	-107 137	139 262
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 11</b>	<b>-74 419</b>	<b>-131 080</b>	<b>-107 137</b>	<b>139 262</b>
Disponering av totalresultat:		-74 419	-131 080	-107 137	139 262
Overført til udekket tap		-74 419	-131 080	0	0

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		0	0
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	9	193 016	165 094
Mellomregning Klare Finans	9	0	4 095
Opptjente renter	9	10 410	9 157
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	10	306 741	655 582
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 168</b>	<b>833 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>510 167</b>	<b>833 928</b>

Org.nr: 914 178 886 - 577



## Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-213 488	-139 069
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-213 488</b>	<b>-139 069</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån	12	558 065	582 909
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>558 065</b>	<b>582 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		180 819	381 779
Forskudd kunder		0	4 095
Påløpte kostnader		-15 229	4 214
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 590</b>	<b>390 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>723 655</b>	<b>972 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>510 167</b>	<b>833 928</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Øystein Melgård  
Leder

Anne Helene Lervik  
Styremedlem

Ola Paulsen  
Styremedlem

Org.nr: 914 178 886 - 577



## Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

### Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
<b>Andre tillegg</b>		
Forretningsførerhonorar	2 556	2 556
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>2 556</b>	<b>2 556</b>

Seksjon 15 sin andel av kostnad knyttet til forretningsførsel.

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	0	140 500
Dekning egenandel skadesak	0	3 000
Andre driftsinntekter	0	8 518
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>152 018</b>

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	563	1 963
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>563</b>	<b>1 963</b>

Fakturerte tjenester gjelder Nidelva fellesforvaltning.

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	5 005
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	24 638
Avtale om sommervedlikehold	0	20 938
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	9 554	8 083
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>9 554</b>	<b>59 160</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 914 178 886 - 577



## Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2023

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	30 758	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 053	0
Reparasjon og vedlikehold annet	764	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>69 575</b>	<b>32 817</b>

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

### Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	263 242	437 051
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>263 242</b>	<b>437 051</b>

Periodisk vedlikehold gjelder arbeid utført av Basis Bygg AS.

### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 748
Drift maskiner	14 179	0
Gaver	440	0
Generalforsamling/årsmøte	5 063	0
Bankgebyrer	624	693
Andre gebyrer	845	1 235
Andre kostnader	0	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>21 150</b>	<b>3 676</b>

### Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>443 841</b>	<b>-5 810</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-74 419	-131 080
Tilbakeført avskrivning	0	33 043
Opptak lån	0	607 025
Avdrag lån	-24 844	-59 338
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-99 263</b>	<b>449 651</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>344 577</b>	<b>443 841</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>344 577</b>	<b>443 841</b>

### Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2023

**Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	306 741	655 582
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>306 741</b>	<b>655 582</b>

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2023

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-139 069</b>	<b>-7 988</b>
Annen egenkapital 01.01	-139 069	-7 988
Årets resultat	-74 419	-131 080
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-213 488</b>	<b>-139 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-213 488</b>	<b>-139 069</b>

Boligselskapet har negativ egenkapital. Ved å oppnå positivt resultat i årene fremover, samt med nedbetaling av lån, vil det over tid bidra til positiv egenkapital.



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2023

**Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>16365343865</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	8.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.11.2036
Opprinnelig lånebeløp:	600 000
Lånesaldo 01.01:	582 909
Avdrag i perioden:	24 844
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>558 065</b>
Saldo 5 år frem i tid:	409 146

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365343865	14	39 862	558 068



Resultat og balanse med noter for Sameiet Selsbakkvegen 47.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Selsbakkvegen 47**

Styreleder	Øystein Melgård (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Ola Paulsen (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Anne Helene Lervik (sign.)	13.04.2024