



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 397 408  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ASBJØRN SELSBANESGATE 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Magnus gate 1  
9404 HARSTAD

### 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: Jørn Myrland Larssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 24.03.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	808 968	771 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 968</b>	<b>771 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	52 550	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	617 230	554 385
<b>Sum kostnader</b>		<b>669 778</b>	<b>596 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 190</b>	<b>175 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>3 529</b>	<b>6 084</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>155 803</b>	<b>113 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 274</b>	<b>-107 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 188</b>	<b>175 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 188</b>	<b>175 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 084</b>	<b>67 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 084	67 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 084</b>	<b>67 598</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 22	451 953	451 953
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>451 953</b>	<b>451 953</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>597 020</b>	<b>677 202</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 939	50 809
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 939</b>	<b>50 809</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	332 764	445 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>187 697</b>	<b>220 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 636</b>	<b>270 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 974 741</b>	<b>-5 042 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>-4 915 825</b>	<b>-4 902 741</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	5 564 689	5 706 617
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	86 400	86 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 651 089</b>	<b>5 793 017</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 651 089</b>	<b>5 793 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 123	42 091
Annen kortsiktig gjeld	22,23	37 269	15 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 392</b>	<b>57 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 734 481</b>	<b>5 850 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383801

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 397 408  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ASBJØRN SELSBANESGATE 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Magnus gate 1  
9404 HARSTAD

#### 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: Jørn Myrland Larssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### 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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 954 397 408  
ASBJØRN SELSBANESGATE 15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	808 968	771 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 968</b>	<b>771 664</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	52 550	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	617 230	554 385
<b>Sum kostnader</b>		<b>669 778</b>	<b>596 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 190</b>	<b>175 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>3 529</b>	<b>6 084</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>155 803</b>	<b>113 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 274</b>	<b>-107 641</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 188</b>	<b>175 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 188</b>	<b>175 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 084</b>	<b>67 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 084	67 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 084</b>	<b>67 598</b>



Organisasjonsnr: 954 397 408  
ASBJØRN SELSBANESGATE 15 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,22	451 953	451 953
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>451 953</b>	<b>451 953</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>597 020</b>	<b>677 202</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 939	50 809
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 939</b>	<b>50 809</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	332 764	445 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>187 697</b>	<b>220 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 636</b>	<b>270 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 974 741</b>	<b>-5 042 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>-4 915 825</b>	<b>-4 902 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	22,23	5 564 689	5 706 617
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	86 400	86 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 651 089</b>	<b>5 793 017</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 651 089</b>	<b>5 793 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 123	42 091
Annen kortsiktig gjeld	22,23	37 269	15 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 392</b>	<b>57 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 734 481</b>	<b>5 850 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>



Organisasjonsnr: 954 397 408  
ASBJØRN SELSBANESGATE 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2022 Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	808 968	804 888	767 664	839 523
Andre driftsinntekter	2	0	0	4 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 968</b>	<b>804 888</b>	<b>771 664</b>	<b>839 523</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 550	2 040	2 040	2 040
Styrehonorar	4	50 000	40 000	40 000	50 000
Revisjonshonorar	5	8 044	6 169	5 415	8 500
Forretningsførerhonorar		45 864	45 864	45 864	47 606
Konsulentjenester	6	4 350	10 000	15 800	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	103 883	1 500 000	49 799	10 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	37 800	0	11 879	0
Annet vedlikehold	9	20 323	58 400	42 968	50 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	9 390	18 400	0	20 000
Kostnader TV/Internett		76 702	75 888	74 443	71 856
Forsikring	11	32 314	32 013	31 519	34 800
Kontingenter		3 600	3 600	4 219	3 600
Eiendomsavgift og renovasjon	12	162 946	150 001	140 506	174 000
Energi og brensel	13	83 901	70 400	97 467	82 500
Andre driftskostnader	14	28 113	39 800	34 506	23 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>669 778</b>	<b>2 052 575</b>	<b>596 425</b>	<b>588 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 190</b>	<b>-1 247 687</b>	<b>175 239</b>	<b>251 121</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	3 529	2 476	6 084	2 476
Finanskostnader	16	155 803	119 595	113 725	248 059
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-152 274</b>	<b>-117 120</b>	<b>-107 641</b>	<b>-245 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 084</b>	<b>-1 364 807</b>	<b>67 598</b>	<b>5 538</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-13 084	0	67 598	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-13 084</b>	<b>0</b>	<b>67 598</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		213 074	213 074	2 388 833	138 244
Periodens resultat		-13 084	-1 364 807	67 598	5 538
Avdrag på lån		-141 928	-230 790	-2 018 108	-118 122
Innskudd øremerkede midler		-1 071	-150 450	-225 250	0
Uttak øremerkede midler		81 253	0	1	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-74 830</b>	<b>-1 746 046</b>	<b>-2 175 759</b>	<b>-112 584</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>138 244</b>	<b>-1 532 972</b>	<b>213 074</b>	<b>25 660</b>

Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 22	179 653	179 653
Tomter	18, 22	272 300	272 300
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>451 953</b>	<b>451 953</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	19	145 067	225 249
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>145 067</b>	<b>225 249</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>597 020</b>	<b>677 202</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		33 939	50 809
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 939</b>	<b>50 809</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		187 697	220 034
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>187 697</b>	<b>220 034</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 636</b>	<b>270 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>

Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag



## Balanse desember 2022 Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		72 000	72 000
Opptjent egenkapital 01.01		-4 974 741	-5 042 339
Årets endringer i egenkapital		-13 084	67 598
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>20</b>	<b>-4 915 825</b>	<b>-4 902 741</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	22, 23	5 564 689	5 706 617
Borettssinskudd	21, 22	86 400	86 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 651 089</b>	<b>5 793 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 123	42 091
Påløpne renter		650	862
Påløpne avdrag	22, 23	292	421
Annen kortsiktig gjeld		36 327	14 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 392</b>	<b>57 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 734 481</b>	<b>5 850 786</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 656</b>	<b>948 045</b>

31.12.22

Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jørn Myrland Larssen  
Styreleder

Siv H. Hanssen  
Styremedlem

Nancy Anita Lian  
Styremedlem

Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	365 904	365 904	332 640	370 478
Inntekter trappevask	25 200	21 600	21 600	22 800
Renter lån	133 968	116 568	102 024	248 059
TV - Internett	75 888	75 888	71 424	80 064
Avdrag lån	208 008	224 928	239 976	118 122
<b>Sum</b>	<b>808 968</b>	<b>804 888</b>	<b>767 664</b>	<b>839 523</b>

Borettslaget består av 12 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	0	4 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift styrehonorar	2 550	2 040	2 040	2 040
<b>Sum</b>	<b>2 550</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	40 000	40 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>50 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	8 044	6 169	5 415	8 500
<b>Sum</b>	<b>8 044</b>	<b>6 169</b>	<b>5 415</b>	<b>8 500</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	0	5 000
Teknisk rådgivning	4 350	5 000	15 800	5 000
<b>Sum</b>	<b>4 350</b>	<b>10 000</b>	<b>15 800</b>	<b>10 000</b>

Teknisk rådgivning gjelder vannsjekk utført av Bonord.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	87 511	1 500 000	22 041	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	6 157	0	975	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	10 216	0	26 783	0
<b>Sum</b>	<b>103 883</b>	<b>1 500 000</b>	<b>49 799</b>	<b>10 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	37 800	0	11 879	0
<b>Sum</b>	<b>37 800</b>	<b>0</b>	<b>11 879</b>	<b>0</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	20 323	58 400	42 968	50 000
<b>Sum</b>	<b>20 323</b>	<b>58 400</b>	<b>42 968</b>	<b>50 000</b>

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 390	18 400	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>9 390</b>	<b>18 400</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>

## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	31 508	31 213	30 751	34 000
Premie sikringsfond felleskostnader	806	800	768	800
<b>Sum</b>	<b>32 314</b>	<b>32 013</b>	<b>31 519</b>	<b>34 800</b>

### Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	112 202	101 029	91 534	123 000
Eiendoms- og festeavgift	50 744	48 972	48 972	51 000
<b>Sum</b>	<b>162 946</b>	<b>150 001</b>	<b>140 506</b>	<b>174 000</b>

### Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	11 182	70 400	10 194	7 500
Fjernvarme	72 718	0	87 273	75 000
<b>Sum</b>	<b>83 901</b>	<b>70 400</b>	<b>97 467</b>	<b>82 500</b>

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renhold	25 538	26 600	23 692	15 000
Annen leiekostnad	0	4 000	0	0
Verktøy	0	2 000	2 590	2 000
Driftsmateriale	579	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 688	0
Kontorrekvisita	75	1 500	1 038	0
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	183	0	203	0
Bank og kortgebyrer	238	300	245	1 000
Forskuttering felleskostnader	1 500	1 500	1 500	1 500
Andre driftskostnader	-1	900	550	1 000
<b>Sum</b>	<b>28 113</b>	<b>39 800</b>	<b>34 506</b>	<b>23 500</b>

## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	3 529	2 476	6 084	2 476
<b>Sum</b>	<b>3 529</b>	<b>2 476</b>	<b>6 084</b>	<b>2 476</b>

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	155 803	119 595	113 725	248 059
<b>Sum</b>	<b>155 803</b>	<b>119 595</b>	<b>113 725</b>	<b>248 059</b>

### Note 17 - Bygninger

	Bygg
Bygning oppført 1953	2 363 240
Avskrevet fram til 31.12.13	2 363 240
Bokført verdi pr 31.12	0
Tilkoblet fjernvarme 2012	21 375
Vannmålerkonsoller med Vannmåler 2012	37 545
Ny porttelefon 2016	97 031
Tilleggsbebyggelse	23 702
<b>Sum bygning</b>	<b>179 653</b>

Solgte enheter 2022:

Det har ikke vært solgt noen enheter i 2022.

### Note 18 - Tomt

Tomt kjøpt i 1953	272 300
-------------------	---------

## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter



## Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

### Note 19 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	225 249	0
Innskudd	1 071	225 250
Uttak	-81 253	-1
<b>Sum</b>	<b>145 067</b>	<b>225 249</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 20 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	72 000	72 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-4 974 741	-5 042 339
Årets endringer i egenkapital	-13 084	67 598
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-4 915 825</b>	<b>-4 902 741</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderer styret den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

### Note 21 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	86 400	86 400
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>86 400</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	5 651 380	5 793 438
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	451 953	451 953



Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag - noter

**Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.  
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Refinansiering + opplån til rehabilitering
<b>Lånenummer:</b>	<b>12137661290</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente, 3 mnd nibor + margin 0,95%
Beregnet innfridd:	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	8 100 000
Lånesaldo 01.01:	5 707 038
Avdrag i perioden:	142 058
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 564 980</b>

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137661290	6	515 276	3 091 656
	6	412 221	2 473 326



Resultat og balanse med noter for Asbjørn Selsbanesgate 15 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Asbjørn Selsbanesgate 15 Borettslag**

Styreleder	Jørn Myrland Larssen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Siv H. Hanssen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Nancy Anita Lian (sign.)	27.03.2023



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asbjørn Selsbanesgate 15 borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 30. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: YGESS-1BOW/I-V1-3F8-ALTY-ZP43B-ZAP44



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-03-30 12:25:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YGESS-1B0W-V73F8-ALTZV-ZP43B-2AP44

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>