



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 316 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NESSET SJØTERRASSER
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB
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: Mariann Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 429 136	952 536
Sum inntekter		1 429 136	952 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-22 820	-22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-3 000	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-418 547	-355 300
Sum kostnader		-444 367	-378 119
Driftsresultat		984 769	574 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		20 908	8 931
Sum finanskostnader		-298 586	-310 125
Netto finans		-277 678	-301 195
Ordinært resultat før skattekostnad		707 091	273 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		707 091	273 222
Årsresultat	8,12	707 091	273 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		707 091	273 222
Sum overføringer og disponeringer		707 091	273 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	26 619 500	26 619 500
Maskiner og anlegg	9	14 999	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	393 675	393 675
Sum varige driftsmidler		27 028 174	27 013 175
Sum anleggsmidler		27 028 174	27 013 175
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	43 785	41 425
Andre fordringer	10	20 908	14 484
Sum fordringer		64 693	55 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	354 868	392 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 561	448 782
Sum omløpsmidler		419 561	448 782
SUM EIENDELER		27 447 735	27 461 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 129 618	1 422 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		2 129 618	1 422 527
Sum egenkapital		2 129 618	1 422 527
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	50 000	50 000
Sum avsetninger for forpliktelser		50 000	50 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	17 316 812	18 019 610
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	7 889 627	7 889 627
Sum annen langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Sum langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 030	67 804
Annen kortsiktig gjeld		10 649	12 389
Sum kortsiktig gjeld		61 678	80 193
Sum gjeld		25 318 117	26 039 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 447 735	27 461 957
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	25 206 439	25 909 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 354042

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 316 050
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NESSET SJØTERRASSER
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB
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: Mariann Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 18.04.2024



Organisasjonsnr: 999 316 050
BORETTSLAGET NESSET SJØTERRASSER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 429 136	952 536
Sum inntekter		1 429 136	952 536
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-22 820	-22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-3 000	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-418 547	-355 300
Sum kostnader		-444 367	-378 119
Driftsresultat		984 769	574 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		20 908	8 931
Sum finanskostnader		-298 586	-310 125
Netto finans		-277 678	-301 195
Ordinært resultat før skattekostnad		707 091	273 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		707 091	273 222
Årsresultat	8,12	707 091	273 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		707 091	273 222
Sum overføringer og disponeringer		707 091	273 222



Organisasjonsnr: 999 316 050
BORETTSLAGET NESSET SJØTERRASSER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	26 619 500	26 619 500
Maskiner og anlegg	9	14 999	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	393 675	393 675
Sum varige driftsmidler		27 028 174	27 013 175

Sum anleggsmidler		27 028 174	27 013 175
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	43 785	41 425
Andre fordringer	10	20 908	14 484
Sum fordringer		64 693	55 909

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	354 868	392 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		419 561	448 782

Sum omløpsmidler		419 561	448 782
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		27 447 735	27 461 957
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	2 129 618	1 422 527
Sum opptjent egenkapital		2 129 618	1 422 527

Sum egenkapital		2 129 618	1 422 527
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Andre avsetninger for forpliktelseser	8,13	50 000	50 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		50 000	50 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	17 316 812	18 019 610
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	7 889 627	7 889 627
Sum annen langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Sum langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 030	67 804
Annen kortsiktig gjeld		10 649	12 389
Sum kortsiktig gjeld		61 678	80 193
Sum gjeld		25 318 117	26 039 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 447 735	27 461 957
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	25 206 439	25 909 237



Organisasjonsnr: 999 316 050
BORETTSLAGET NESSET SJØTERRASSER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Borettslaget Nesset Sjøterrasser - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		356 520	487 512	356 600	385 000
Felleskostnader kapitaldel		1 001 388	397 104	1 001 384	1 001 252
Tillegg elektroniske fellesavtaler		65 880	67 920	65 880	69 175
Andre driftsinntekter	1	5 348	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 429 136	952 536	1 423 864	1 455 427
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styreonorar	3	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	4	-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-38 175	-38 120	-39 500	-39 500
Eksterne honorar	5	-6 022	-8 031	-5 830	-6 500
Drifts- og serviceavtaler	6	-31 000	-41 128	-30 700	-30 700
Vaktmestertjenester		-13 125	0	-13 125	-13 125
Løpende vedlikehold	7	-17 781	-5 407	-15 000	-95 750
Elektroniske fellesavtaler		-65 380	-62 880	-65 880	-69 175
Forsikring		-42 823	-38 787	-41 425	-48 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-86 396	-75 725	-78 700	-87 200
Eiendomsavgifter		-48 898	-28 484	-29 600	-51 000
Energi, felles		-64 486	-49 222	-45 000	-66 000
Andre driftsutgifter	8	-4 461	-7 516	-11 000	-12 250
Sum driftskostnader		-444 367	-378 119	-398 580	-542 120
DRIFTSRESULTAT		984 769	574 417	1 025 284	913 307
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 908	8 931	300	10 000
Finanskostnader		-298 586	-310 125	-304 464	-286 700
Netto finansposter		-277 678	-301 195	-304 164	-276 700
Resultat før skattekostnad		707 091	273 222	721 120	636 607
Ordinært resultat etter skatt		707 091	273 222	721 120	636 607
ÅRSRESULTAT	9, 12	707 091	273 222	721 120	636 607
Disponering av totalresultat:		707 091	273 222	721 120	636 607
Overført til annen egenkapital		707 091	273 222	0	0

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 14	26 619 500	26 619 500
Maskiner	4	14 999	0
Andre anleggsmidler	4	393 675	393 675
Sum anleggsmidler		27 028 174	27 013 175
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	43 785	41 425
Mellomregning Klare Finans	10	0	5 709
Opptjente renter	10	20 908	8 775
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	354 868	392 873
Sum omløpsmidler		419 561	448 782
SUM EIENDELER		27 447 735	27 461 957

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 079 618	1 372 527
Sum egenkapital		2 129 618	1 422 527
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		50 000	50 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	17 316 812	18 019 610
Borettsinnskudd	14, 16	7 889 627	7 889 627
Sum langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 030	67 804
Påløpte kostnader		10 649	12 389
Sum kortsiktig gjeld		61 678	80 193
Sum gjeld		25 318 117	26 039 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 447 735	27 461 957
Pantstillelser	14	25 206 439	25 909 237

Sted: _____, dato: _____

Mariann Solberg
Leder

Siw Merethe Pettersen
Styremedlem

Jannicke Fransson
Styremedlem

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Salg av eiendeler	350	0
Viderefakturering energi, strøm	4 998	0
Sum andre inntekter	5 348	0

Salg av eiendeler gjelder salg av sykkelstativ

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	2 820	2 820

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	20 000

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.	Varige anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Årets tilgang :	17 999	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 999	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 000	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 999	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Årets avskrivninger :	3 000	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3				

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014. Overbygde svalganger er anskaffet i 2016. Årets tilgang gjelder kjøp av robotklipper

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	8 031
Sum eksterne honorarer	6 022	8 031

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	8 678
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	6 600
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 000	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	16 000	25 850
Sum drifts- og serviceavtaler	31 000	41 128

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vintervedlikehold ført på egen konto



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	11 524	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 723	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	535	0
Sum vedlikehold	17 781	5 407

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	366	2 755
Generalforsamling/årsmøte	3 000	3 000
Bankgebyrer	595	1 240
Andre gebyrer	500	521
Sum andre driftsutgifter	4 461	7 516

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	368 589	558 812
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	707 091	273 222
Tilbakeført avskrivning	3 000	0
Tilgang av anleggsmidler	-17 999	0
Avdrag lån	-702 798	-463 445
Årets endring i disponible midler	-10 706	-190 223
Disponible midler i periodens slutt	357 882	368 589
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-50 000	-50 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-50 000	-50 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	307 882	318 589

Note 10 - 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.



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skatetrekk	4	4
Bankinnskudd	354 864	392 869
Sum bankinnskudd	354 868	392 873

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 422 527	1 149 304
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	1 372 527	1 099 304
Årets resultat	707 091	273 222
Annen egenkapital 31.12	2 079 618	1 372 527
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 129 618	1 422 527

Andelskapitalen er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	50 000	50 000
Sum avsetninger	50 000	50 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	26 619 500
Restgjeld 31.12	25 206 439

Pålydende pantstillelser var kr 26 255 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	146344213
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.673 %
Betingelser:	Fastrente til 31.12.2024
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	18 365 373
Lånesaldo 01.01:	18 019 610
Avdrag i perioden:	702 798
Lånesaldo 31.12:	17 316 812
Saldo 5 år frem i tid:	13 621 718

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146344213	1	2 189 747	2 189 747
	1	1 972 092	1 972 092
	1	1 879 753	1 879 753
	2	1 813 797	3 627 594
	1	1 747 840	1 747 840
	2	1 681 884	3 363 768
	1	1 315 828	1 315 828
	1	1 220 190	1 220 190

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	7 889 627	7 889 627
Sum innskudd	7 889 627	7 889 627



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nesset Sjøterrasser.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nesset Sjøterrasser

Styreleder	Mariann Solberg (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Jannicke Fransson (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Siw Merethe Pettersen (sign.)	12.02.2024



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		356 520	487 512	356 600	385 000
Felleskostnader kapitaldel		1 001 388	397 104	1 001 384	1 001 252
Tillegg elektroniske fellesavtaler		65 880	67 920	65 880	69 175
Andre driftsinntekter	1	5 348	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 429 136	952 536	1 423 864	1 455 427
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styreonorar	3	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-38 175	-38 120	-39 500	-39 500
Eksterne honorar	4	-6 022	-8 031	-5 830	-6 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-31 000	-41 128	-30 700	-30 700
Vaktmestertjenester		-13 125	0	-13 125	-13 125
Løpende vedlikehold	6	-17 781	-5 407	-15 000	-95 750
Elektroniske fellesavtaler		-65 380	-62 880	-65 880	-69 175
Forsikring		-42 823	-38 787	-41 425	-48 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-86 396	-75 725	-78 700	-87 200
Eiendomsavgifter		-48 898	-28 484	-29 600	-51 000
Energi, felles		-64 486	-49 222	-45 000	-66 000
Andre driftsutgifter	7	-4 461	-7 516	-11 000	-12 250
Sum driftskostnader		-444 367	-378 119	-398 580	-542 120
DRIFTSRESULTAT		984 769	574 417	1 025 284	913 307
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 908	8 931	300	10 000
Finanskostnader		-298 586	-310 125	-304 464	-286 700
Netto finansposter		-277 678	-301 195	-304 164	-276 700
Resultat før skattekostnad		707 091	273 222	721 120	636 607
Ordinært resultat etter skatt		707 091	273 222	721 120	636 607
ÅRSRESULTAT	8, 12	707 091	273 222	721 120	636 607
Disponering av totalresultat:		707 091	273 222	721 120	636 607
Overført til annen egenkapital		707 091	273 222	0	0

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nesset Sjøterrasser - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	26 619 500	26 619 500
Maskiner	9	14 999	0
Andre anleggsmidler	9	393 675	393 675
Sum anleggsmidler		27 028 174	27 013 175
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	43 785	41 425
Mellomregning Klare Finans	10	0	5 709
Opptjente renter	10	20 908	8 775
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	354 868	392 873
Sum omløpsmidler		419 561	448 782
SUM EIENDELER		27 447 735	27 461 957

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 079 618	1 372 527
Sum egenkapital		2 129 618	1 422 527
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		50 000	50 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	17 316 812	18 019 610
Borettsinnskudd	14, 16	7 889 627	7 889 627
Sum langsiktig gjeld		25 206 439	25 909 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 030	67 804
Påløpte kostnader		10 649	12 389
Sum kortsiktig gjeld		61 678	80 193
Sum gjeld		25 318 117	26 039 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 447 735	27 461 957
Pantstillelser	14	25 206 439	25 909 237

Sted: _____, dato: _____

Mariann Solberg
Leder

Siw Merethe Pettersen
Styremedlem

Eva Safar Jegtvolden
Styremedlem

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Salg av eiendeler	350	0
Viderefakturering energi, strøm	4 998	0
Sum andre inntekter	5 348	0

Salg av eiendeler gjelder salg av sykkelstativ



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	2 820	2 820

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	20 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	8 031
Sum eksterne honorarer	6 022	8 031

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	8 678
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	6 600
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 000	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	16 000	25 850
Sum drifts- og serviceavtaler	31 000	41 128

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vintervedlikehold ført på egen konto

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	11 524	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 723	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	535	0
Sum vedlikehold	17 781	5 407

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	366	2 755
Generalforsamling/årsmøte	3 000	3 000
Bankgebyrer	595	1 240
Andre gebyrer	500	521
Sum andre driftsutgifter	4 461	7 516

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	368 589	558 812
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	707 091	273 222
Tilbakeført avskrivning	3 000	0
Tilgang av anleggsmidler	-17 999	0
Avdrag lån	-702 798	-463 445
Årets endring i disponible midler	-10 706	-190 223
Disponible midler i periodens slutt	357 882	368 589
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-50 000	-50 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-50 000	-50 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	307 882	318 589

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.	Varige anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Årets tilgang :	17 999	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 999	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 000	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 999	2 000 000	24 255 000	364 500	393 675
Årets avskrivninger :	3 000	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3				

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014. Overbygde svalganger er anskaffet i 2016. Årets tilgang gjelder kjøp av robotklipper

Note 10 - 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.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	354 864	392 869
Sum bankinnskudd	354 868	392 873

Org.nr: 999 316 050 - 275



Borettslaget Nettet Sjøterrasser - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 422 527	1 149 304
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
Andelskapital 31.12	50 000	50 000
Annen egenkapital 01.01	1 372 527	1 099 304
Årets resultat	707 091	273 222
Annen egenkapital 31.12	2 079 618	1 372 527
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 129 618	1 422 527

Andelskapitalen er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	50 000	50 000
Sum avsetninger	50 000	50 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	26 619 500
Restgjeld 31.12	25 206 439

Pålydende pantstillelser var kr 26 255 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Nesset Sjøterrasser - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	146344213
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.673 %
Betingelser:	Fastrente til 31.12.2024
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	18 365 373
Lånesaldo 01.01:	18 019 610
Avdrag i perioden:	702 798
Lånesaldo 31.12:	17 316 812
Saldo 5 år frem i tid:	13 621 718

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146344213	1	2 189 747	2 189 747
	1	1 972 092	1 972 092
	1	1 879 753	1 879 753
	2	1 813 797	3 627 594
	1	1 747 840	1 747 840
	2	1 681 884	3 363 768
	1	1 315 828	1 315 828
	1	1 220 190	1 220 190

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	7 889 627	7 889 627
Sum innskudd	7 889 627	7 889 627



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nesset Sjøterrasser

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nesset Sjøterrasser.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IVY5-QN6GZ-A8Y7H-JEU6O-Z83M1-37524



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-13 09:24:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IYY5-QN6GZ-A8Y7H-JEU6O-Z83M1-37524

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>