



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 442 828
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKEN
Forretningsadresse: c/o 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: Espen Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 163 351	1 123 068
Sum inntekter		1 163 351	1 123 068
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-39 935	-39 935
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	-719 041	-666 277
Sum kostnader		-758 976	-706 211
Driftsresultat		404 375	416 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		28 130	11 268
Sum finanskostnader		-102 984	-79 685
Netto finans		-74 854	-68 417
Ordinært resultat før skattekostnad		329 520	348 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 520	348 440
Årsresultat	10,13	329 520	348 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 520	348 440
Sum overføringer og disponeringer		329 520	348 440



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	168 378	162 016
Andre fordringer	11	171 884	159 156
Sum fordringer		340 262	321 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	829 328	744 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 591	1 065 840
Sum omløpsmidler		1 169 590	1 065 839
SUM EIENDELER		1 169 591	1 065 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-559 403	-888 924
Sum opptjent egenkapital		-559 403	-888 924
Sum egenkapital		-559 403	-888 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Andre avsetninger for forpliktelser	10,14	50 000	50 000
Sum avsetninger for forpliktelser		50 000	50 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 333 857	1 553 901
Sum annen langsiktig gjeld		1 333 857	1 553 901
Sum langsiktig gjeld		1 333 857	1 553 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 055	132 311
Annen kortsiktig gjeld		213 083	218 552
Sum kortsiktig gjeld		345 137	350 863
Sum gjeld		1 728 994	1 954 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 169 591	1 065 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 369752

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 442 828
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKEN
Forretningsadresse: c/o 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: Espen Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 988 442 828
SAMEIET FABRIKKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 163 351	1 123 068
Sum inntekter		1 163 351	1 123 068
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-39 935	-39 935
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-719 041	-666 277
Sum kostnader		-758 976	-706 211
Driftsresultat		404 375	416 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		28 130	11 268
Sum finanskostnader		-102 984	-79 685
Netto finans		-74 854	-68 417
Ordinært resultat før skattekostnad		329 520	348 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 520	348 440
Årsresultat	10,13	329 520	348 440
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 520	348 440
Sum overføringer og disponeringer		329 520	348 440



Organisasjonsnr: 988 442 828
SAMEIET FABRIKKEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	168 378	162 016
Andre fordringer	11	171 884	159 156
Sum fordringer		340 262	321 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	829 328	744 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 591	1 065 840
Sum omløpsmidler		1 169 590	1 065 839
SUM EIENDELER		1 169 591	1 065 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-559 403	-888 924
Sum opptjent egenkapital		-559 403	-888 924
Sum egenkapital		-559 403	-888 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	10,14	50 000	50 000
Sum avsetninger for forpliktelse		50 000	50 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 333 857	1 553 901
Sum annen langsiktig gjeld		1 333 857	1 553 901



Sum langsiktig gjeld	1 333 857	1 553 901
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	132 055	132 311
Annen kortsiktig gjeld	213 083	218 552
Sum kortsiktig gjeld	345 137	350 863
Sum gjeld	1 728 994	1 954 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 169 591	1 065 840



Organisasjonsnr: 988 442 828
SAMEIET FABRIKKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fabrikken

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fabrikken.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapskikk 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 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: 0NM8N-1E28K-GTOOL-QNFFP-7PFM-SOZM



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

2024-02-25 06:03:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0NM8N-1E28K-GTOOL-QNFFP-7PFMJSO2ZM

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>



Sameiet Fabrikken - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	822 048	798 420	504 265	539 564
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	0	0	317 837	329 327
Tillegg elektroniske fellesavtaler	161 952	148 512	161 900	175 728
Andre tillegg	1 41 736	41 736	50 592	33 792
Andre driftsinntekter	2 137 615	134 400	134 400	134 400
Sum driftsinntekter	1 163 351	1 123 068	1 168 994	1 212 811
Driftskostnader				
Personalkostnader	3 -4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4 -35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar	-74 054	-71 313	-73 880	-76 740
Honorar administrative tjenester	-966	0	-4 000	0
Eksterne honorar	5 -8 363	-7 500	-7 100	-8 800
Kontingent/felleskostnader	6 -134 400	-134 400	-134 400	-134 400
Drifts- og serviceavtaler	7 -29 124	-90 175	-24 000	-31 200
Vaktmestertjenester	-38 658	0	-25 000	-25 600
Renholdstjenester	-52 969	0	-33 000	-54 100
Løpende vedlikehold	8 -68 570	-77 247	-50 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	0	-11 908	-150 000	-98 000
Elektroniske fellesavtaler	-165 289	-152 516	-161 900	-175 728
Forsikring	-113 028	-105 833	-116 400	-123 200
Kommunale tjenester og renovasjon	-3 590	0	0	-4 000
Energi, felles	-9 236	-9 436	-13 000	-10 300
Andre driftsutgifter	9 -20 794	-5 949	-9 000	-14 500
Sum driftskostnader	-758 976	-706 211	-841 615	-896 503
DRIFTSRESULTAT	404 375	416 857	327 379	316 308
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	28 130	11 268	10 500	15 100
Finanskostnader	-102 984	-79 685	-97 954	-102 607
Netto finansposter	-74 854	-68 417	-87 454	-87 507
Resultat før skattekostnad	329 520	348 440	239 925	228 801
Ordinært resultat etter skatt	329 520	348 440	239 925	228 801
ÅRSRESULTAT	10, 13 329 520	348 440	239 925	228 801
Disponering av totalresultat:	329 520	348 440	239 925	228 801
Reduksjon av udekket tap	329 520	348 440	0	0

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 297	9 599
Forskutterte kostnader MBU	11	144 381	148 019
Periodiserte kostnader	11	165 081	152 417
Opptjente renter	11	27 503	11 137
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	829 328	744 667
Sum omløpsmidler		1 169 591	1 065 840
SUM EIENDELER		1 169 591	1 065 840

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-559 403	-888 924
Sum egenkapital		-559 403	-888 924
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		50 000	50 000
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	15	1 333 857	1 553 901
Sum langsiktig gjeld		1 333 857	1 553 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 055	132 311
Forskudd kunder		4 730	4 106
Forskutterte inntekter MBU		151 127	155 100
Påløpte kostnader		57 226	59 346
Sum kortsiktig gjeld		345 137	350 863
Sum gjeld		1 728 994	1 954 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 169 591	1 065 840

Sted: _____, dato: _____

Turid Thorvaldsen
Leder

Espen Viken
Styremedlem

Andreas Asheim
Styremedlem

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	24 936	24 936
Andre tillegg	16 800	16 800
Sum andre tillegg	41 736	41 736

Andre tillegg gjelder tillegget for målingsbaserte tjenester.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	134 400	134 400
Kompensasjon/erstatning	3 215	0
Sum andre inntekter	137 615	134 400

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	4 935	4 935

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	35 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Sum eksterne honorarer	8 363	7 500

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	134 400	134 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	134 400	134 400

Sameiet betaler felleskostnader til Nidelven Terrasse Sameie for tjenester som garasje plasser og driftsutgifter/vedlikehold vedrørende fellesanlegg

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om målingsbasert avregning	0	311
Andre administrasjonsavtaler	0	3 419
Avtale om sommervedlikehold	0	23 103
Avtale om renholdstjenester	0	36 030
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 975	6 454
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 718	6 543
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	14 430	14 316
Sum drifts- og serviceavtaler	29 124	90 175

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

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 429	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 591	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 482	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 352	0
Reparasjon og vedlikehold annet	717	0
Sum vedlikehold	68 570	77 247

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 724	80
Kontorrekvisita, trykksaker	1 895	320
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 850
Generalforsamling/årsmøte	7 425	0
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	695	734
Andre gebyrer	1 302	1 425
Tilskudd bomiljø	4 301	253
Servering dugnad	0	288
Andre kostnader	957	-1
Sum andre driftsutgifter	20 794	5 949

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning fra Klare Finans.

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	714 977	591 361
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	329 520	348 440
Avdrag lån	-220 044	-224 823
Årets endring i disponible midler	109 476	123 617
Disponible midler i periodens slutt	824 454	714 977
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	774 454	664 977

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	829 324	744 663
Sum bankinnskudd	829 328	744 667

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-888 924	-1 237 363
Annen egenkapital 01.01	-888 924	-1 237 363
Årets resultat	329 520	348 440
Annen egenkapital 31.12	-559 403	-888 924
SUM EGENKAPITAL 31.12	-559 403	-888 924

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

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

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	90517299722
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 553 901
Avdrag i perioden:	220 044
Lånesaldo 31.12:	1 333 857

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517299722	1	64 038	64 038
	1	58 701	58 701
	1	57 501	57 501
	2	56 433	112 866
	1	54 165	54 165
	1	54 032	54 032
	1	53 098	53 098
	1	52 965	52 965
	1	52 831	52 831
	1	52 431	52 431
	1	50 830	50 830
	1	48 562	48 562
	2	47 495	94 990
	1	46 561	46 561
	1	44 160	44 160
	1	43 759	43 759
	1	43 626	43 626
	1	41 491	41 491
	1	41 224	41 224
	2	40 557	81 114
	1	40 291	40 291
	1	38 690	38 690
	1	38 156	38 156
	1	34 554	34 554
	1	33 220	33 220

Org.nr: 988 442 828 - 643



Resultat og balanse med noter for Sameiet Fabrikken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fabrikken

Styreleder	Turid Thorvaldsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Espen Viken (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Andreas Asheim (sign.)	22.02.2024



Sameiet Fabrikken - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	822 048	798 420	504 265	539 564
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	0	0	317 837	329 327
Tillegg elektroniske fellesavtaler	161 952	148 512	161 900	175 728
Andre tillegg	1 41 736	41 736	50 592	33 792
Andre driftsinntekter	2 137 615	134 400	134 400	134 400
Sum driftsinntekter	1 163 351	1 123 068	1 168 994	1 212 811
Driftskostnader				
Personalkostnader	3 -4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4 -35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar	-74 054	-71 313	-73 880	-76 740
Honorar administrative tjenester	-966	0	-4 000	0
Eksterne honorar	5 -8 363	-7 500	-7 100	-8 800
Kontingent/felleskostnader	6 -134 400	-134 400	-134 400	-134 400
Drifts- og serviceavtaler	7 -29 124	-90 175	-24 000	-31 200
Vaktmestertjenester	-38 658	0	-25 000	-25 600
Renholdstjenester	-52 969	0	-33 000	-54 100
Løpende vedlikehold	8 -68 570	-77 247	-50 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	0	-11 908	-150 000	-98 000
Elektroniske fellesavtaler	-165 289	-152 516	-161 900	-175 728
Forsikring	-113 028	-105 833	-116 400	-123 200
Kommunale tjenester og renovasjon	-3 590	0	0	-4 000
Energi, felles	-9 236	-9 436	-13 000	-10 300
Andre driftsutgifter	9 -20 794	-5 949	-9 000	-14 500
Sum driftskostnader	-758 976	-706 211	-841 615	-896 503
DRIFTSRESULTAT	404 375	416 857	327 379	316 308
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	28 130	11 268	10 500	15 100
Finanskostnader	-102 984	-79 685	-97 954	-102 607
Netto finansposter	-74 854	-68 417	-87 454	-87 507
Resultat før skattekostnad	329 520	348 440	239 925	228 801
Ordinært resultat etter skatt	329 520	348 440	239 925	228 801
ÅRSRESULTAT	10, 13 329 520	348 440	239 925	228 801
Disponering av totalresultat:	329 520	348 440	239 925	228 801
Reduksjon av udekket tap	329 520	348 440	0	0

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 297	9 599
Forskutterte kostnader MBU	11	144 381	148 019
Periodiserte kostnader	11	165 081	152 417
Opptjente renter	11	27 503	11 137
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	829 328	744 667
Sum omløpsmidler		1 169 591	1 065 840
SUM EIENDELER		1 169 591	1 065 840

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-559 403	-888 924
Sum egenkapital		-559 403	-888 924
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		50 000	50 000
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	15	1 333 857	1 553 901
Sum langsiktig gjeld		1 333 857	1 553 901
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 055	132 311
Forskudd kunder		4 730	4 106
Forskutterte inntekter MBU		151 127	155 100
Påløpte kostnader		57 226	59 346
Sum kortsiktig gjeld		345 137	350 863
Sum gjeld		1 728 994	1 954 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 169 591	1 065 840

Sted: _____, dato: _____

Turid Thorvaldsen
Leder

Espen Viken
Styremedlem

Andreas Asheim
Styremedlem

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	24 936	24 936
Andre tillegg	16 800	16 800
Sum andre tillegg	41 736	41 736

Andre tillegg gjelder tillegget for målingsbaserte tjenester.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	134 400	134 400
Kompensasjon/erstatning	3 215	0
Sum andre inntekter	137 615	134 400

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	4 935	4 935

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	35 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Sum eksterne honorarer	8 363	7 500

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	134 400	134 400
Sum felleskostnad veforening/sameie	134 400	134 400

Sameiet betaler felleskostnader til Nidelven Terrasse Sameie for tjenester som garasje plasser og driftsutgifter/vedlikehold vedrørende fellesanlegg

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om målingsbasert avregning	0	311
Andre administrasjonsavtaler	0	3 419
Avtale om sommervedlikehold	0	23 103
Avtale om renholdstjenester	0	36 030
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 975	6 454
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 718	6 543
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	14 430	14 316
Sum drifts- og serviceavtaler	29 124	90 175

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

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 429	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 591	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 482	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 352	0
Reparasjon og vedlikehold annet	717	0
Sum vedlikehold	68 570	77 247

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 724	80
Kontorrekvisita, trykksaker	1 895	320
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 850
Generalforsamling/årsmøte	7 425	0
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	695	734
Andre gebyrer	1 302	1 425
Tilskudd bomiljø	4 301	253
Servering dugnad	0	288
Andre kostnader	957	-1
Sum andre driftsutgifter	20 794	5 949

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning fra Klare Finans.

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	714 977	591 361
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	329 520	348 440
Avdrag lån	-220 044	-224 823
Årets endring i disponible midler	109 476	123 617
Disponible midler i periodens slutt	824 454	714 977
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	774 454	664 977

Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	829 324	744 663
Sum bankinnskudd	829 328	744 667

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-888 924	-1 237 363
Annen egenkapital 01.01	-888 924	-1 237 363
Årets resultat	329 520	348 440
Annen egenkapital 31.12	-559 403	-888 924
SUM EGENKAPITAL 31.12	-559 403	-888 924

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

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

Org.nr: 988 442 828 - 643



Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	90517299722
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 553 901
Avdrag i perioden:	220 044
Lånesaldo 31.12:	1 333 857

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517299722	1	64 038	64 038
	1	58 701	58 701
	1	57 501	57 501
	2	56 433	112 866
	1	54 165	54 165
	1	54 032	54 032
	1	53 098	53 098
	1	52 965	52 965
	1	52 831	52 831
	1	52 431	52 431
	1	50 830	50 830
	1	48 562	48 562
	2	47 495	94 990
	1	46 561	46 561
	1	44 160	44 160
	1	43 759	43 759
	1	43 626	43 626
	1	41 491	41 491
	1	41 224	41 224
	2	40 557	81 114
	1	40 291	40 291
	1	38 690	38 690
	1	38 156	38 156
	1	34 554	34 554
	1	33 220	33 220

Org.nr: 988 442 828 - 643



Resultat og balanse med noter for Sameiet Fabrikken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fabrikken

Styreleder	Turid Thorvaldsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Espen Viken (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Andreas Asheim (sign.)	22.02.2024