



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 633 410
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLVEIEN BORETTSLAG
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: Håvard Fornes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		744 672	691 200
Sum inntekter		744 672	691 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-25 224	-25 224
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-488 532	-353 073
Sum kostnader		-513 755	-378 297
Driftsresultat		230 917	312 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 606	4 020
Sum finanskostnader		-310 656	-274 381
Netto finans		-296 050	-270 361
Ordinært resultat før skattekostnad		-65 134	42 542
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 134	42 542
Årsresultat	8,12	-65 134	42 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 134	42 542
Sum overføringer og disponeringer		-65 134	42 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	10 559 918	9 279 812
Sum varige driftsmidler		10 559 918	9 279 812
Sum anleggsmidler		10 559 918	9 279 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	44 052	38 606
Andre fordringer	10	14 606	4 020
Sum fordringer		58 658	42 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	970 388	413 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 046	455 905
Sum omløpsmidler		1 029 046	455 905
SUM EIENDELER		11 588 964	9 735 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	932 589	997 723
Sum opptjent egenkapital		932 589	997 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		932 589	997 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	98 000	98 000
Sum avsetninger for forpliktelser		98 000	98 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	9 334 057	7 705 865
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	880 000	880 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Sum langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 070	47 628
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		29 246	6 500
Sum kortsiktig gjeld		344 317	54 129
Sum gjeld		10 656 374	8 737 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 588 964	9 735 717
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	10 214 057	8 585 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368189

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 633 410
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLVEIEN BORETTSLAG
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: Håvard Fornes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 988 633 410
KONVALLVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		744 672	691 200
Sum inntekter		744 672	691 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-25 224	-25 224
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-488 532	-353 073
Sum kostnader		-513 755	-378 297
Driftsresultat		230 917	312 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 606	4 020
Sum finanskostnader		-310 656	-274 381
Netto finans		-296 050	-270 361
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 134	42 542
Årsresultat	8,12	-65 134	42 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-65 134	42 542
Sum overføringer og disponeringer		-65 134	42 542



Organisasjonsnr: 988 633 410
KONVALLVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	10 559 918	9 279 812
Sum varige driftsmidler		10 559 918	9 279 812
Sum anleggsmidler		10 559 918	9 279 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	44 052	38 606
Andre fordringer	10	14 606	4 020
Sum fordringer		58 658	42 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	970 388	413 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 029 046	455 905
Sum omløpsmidler		1 029 046	455 905
SUM EIENDELER		11 588 964	9 735 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	932 589	997 723
Sum opptjent egenkapital		932 589	997 723
Sum egenkapital		932 589	997 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	98 000	98 000
Sum avsetninger for forpliktelser		98 000	98 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,15	9 334 057	7 705 865
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	880 000	880 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Sum langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 070	47 628
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		29 246	6 500
Sum kortsiktig gjeld		344 317	54 129
Sum gjeld		10 656 374	8 737 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 588 964	9 735 717
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	10 214 057	8 585 865



Organisasjonsnr: 988 633 410
KONVALLVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Til generalforsamlingen i Konvallveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Konvallveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 65 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og endringer i disponible midler.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Namsos, 14.03.2024

In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor



Konvallveien Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		744 672	691 200	714 878	440 052
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	398 267
Sum driftsinntekter		744 672	691 200	714 878	838 319
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 224	-1 224	-1 224	-1 224
Styreonorar	2	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-32 671	-31 702	-32 845	-33 831
Honorar administrative tjenester		-6 180	0	-6 615	-6 358
Eksterne honorar	3	-6 656	-6 500	-6 100	-6 825
Kontingent boligbyggelag		-3 300	-3 300	-3 300	-3 575
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 712	-25 648	0	-3 900
Vaktmestertjenester		-10 500	0	-5 500	-25 200
Løpende vedlikehold	5	-8 416	-6 466	-44 000	-10 000
Periodisk vedlikehold	6	-150 696	-40 000	-40 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-52 304	-50 304	-50 000	-55 824
Forsikring		-39 113	-33 847	-37 250	-42 931
Kommunale tjenester og renovasjon		-125 412	-113 513	-116 000	-127 600
Eiendomsavgifter		-34 288	-34 288	-35 660	-36 005
Energi, felles		0	-500	-500	-500
Andre driftsutgifter	7	-15 284	-7 005	-9 900	-10 750
Sum driftskostnader		-513 755	-378 297	-412 894	-398 523
DRIFTSRESULTAT		230 917	312 903	301 984	439 796
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 606	4 020	2 800	4 000
Finanskostnader		-310 656	-274 381	-277 946	-356 554
Netto finansposter		-296 050	-270 361	-275 146	-352 554
Resultat før skattekostnad		-65 134	42 542	26 838	87 242
Ordinært resultat etter skatt		-65 134	42 542	26 838	87 242
ARSRESULTAT	8, 12	-65 134	42 542	26 838	87 242
Disponering av totalresultat:		-65 134	42 542	26 838	87 242
Overført til annen egenkapital		0	42 542	0	0
Overført fra annen egenkapital		-65 134	0	0	0

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	9 279 812	9 279 812
Garasjer	9, 14	1 280 106	0
Sum anleggsmidler		10 559 918	9 279 812
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	44 052	38 606
Opptjente renter	10	14 606	4 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	970 388	413 279
Sum omløpsmidler		1 029 046	455 905
SUM EIENDELER		11 588 964	9 735 717

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	912 589	977 723
Sum egenkapital		932 589	997 723
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	98 000	98 000
Sum avsetninger og forpliktelser		98 000	98 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	9 334 057	7 705 865
Borettsinnskudd	14, 16	880 000	880 000
Sum langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 070	47 628
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpte renter		29 246	0
Påløpte kostnader		0	6 500
Sum kortsiktig gjeld		344 317	54 129
Sum gjeld		10 656 374	8 737 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 588 964	9 735 717
Pantstillelser	14	10 214 057	8 585 865

Sted: _____, dato: _____

Håvard Fornes
Leder

Merete Rønning
Styremedlem

Per Arne Haugum
Styremedlem

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 224	1 224
Sum personalkostnader	1 224	1 224

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	24 000	24 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 656	6 500
Sum eksterne honorarer	6 656	6 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	5 901
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	19 250
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	3 712	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 712	25 648

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



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 272	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	7 143	0
Sum vedlikehold	8 416	6 466

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	150 696	40 000
Sum periodisk vedlikehold	150 696	40 000

Periodisk vedlikehold gjelder fylling foran garasje og vedlikehold av garasjeport

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	1 434	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	798	0
Drift maskiner	4 859	5 977
Generalforsamling/årsmøte	3 000	0
Bankgebyrer	3 718	664
Andre gebyrer	1 475	368
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	15 284	7 005

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	401 776	360 882
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-65 134	42 542
Tilgang av anleggsmidler	-1 280 106	0
Opptak lån	2 930 000	0
Avdrag lån	-1 301 808	-1 648
Årets endring i disponible midler	282 953	40 894
Disponible midler i periodens slutt	684 729	401 776
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-98 000	-98 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-98 000	-98 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	586 729	303 776



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Tomter	Bygning	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 154	1 034 434	8 203 225	0
Årets tilgang :	0	0	0	1 280 106
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 154	1 034 434	8 203 225	1 280 106
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 154	1 034 434	8 203 225	1 280 106

Antatt levetid i år : 20

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Borettslaget kjøpte tilleggsareal gnr 14 bnr 369 i 2021
Bygninger er anskaffet i år 2006.
Årets tilgang gjelder carporter

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	3	3
Bankinnskudd	970 385	413 276
Sum bankinnskudd	970 388	413 279

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	997 723	955 181
Andelskapital 01.01	20 000	20 000
Andelskapital 31.12	20 000	20 000
Annen egenkapital 01.01	977 723	935 181
Årets resultat	-65 134	42 542
Annen egenkapital 31.12	912 589	977 723
SUM EGENKAPITAL 31.12	932 589	997 723

Andelskapitalen er kr 20 000,- fordelt på 8 andeler à kr 2 500.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	98 000	98 000
Sum avsetninger	98 000	98 000

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	10 559 918
Restgjeld 31.12	10 214 057

Pålydende pantstillelser var 21 440 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank	Grong Sparebank	Grong Sparebank
Formål:	Bygging garasjer	Lån ifbm bygging carporter	Refinansiering Husbanklån
Lånenummer:	44487109069	44482369909	44481522398
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2015
Rentesats:	5.90 %	5.90 %	3.55 %
Betingelser:	Flytende		Fastrente til 31.01.2025
Beregnet innfridd:	30.03.2042	13.12.2023	29.02.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 630 000	1 300 000	7 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	7 705 613
Avdrag i perioden:	0	1 300 000	1 808
Opptak i perioden:	1 630 000	1 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 630 000	0	7 703 805
Saldo 5 år frem i tid:	1 340 151	0	6 106 209

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44481522398	8	962 976	7 703 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487109069	8	203 750	1 630 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44481522398 har første avdrag 31.03.2025 med kr 32 472	8	962 976	4 059

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	880 000	880 000
Sum innskudd	880 000	880 000



Resultat og balanse med noter for Konvallveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Konvallveien Borettslag

Styreleder	Håvard Fomes (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Merete Rønning (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Per Arne Haugum (sign.)	13.03.2024



Konvallveien Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		744 672	691 200	714 878	440 052
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	398 267
Sum driftsinntekter		744 672	691 200	714 878	838 319
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 224	-1 224	-1 224	-1 224
Styrehonorar	2	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-32 671	-31 702	-32 845	-33 831
Honorar administrative tjenester		-6 180	0	-6 615	-6 358
Eksterne honorar	3	-6 656	-6 500	-6 100	-6 825
Kontingent boligbyggelag		-3 300	-3 300	-3 300	-3 575
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 712	-25 648	0	-3 900
Vaktmestertjenester		-10 500	0	-5 500	-25 200
Løpende vedlikehold	5	-8 416	-6 466	-44 000	-10 000
Periodisk vedlikehold	6	-150 696	-40 000	-40 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-52 304	-50 304	-50 000	-55 824
Forsikring		-39 113	-33 847	-37 250	-42 931
Kommunale tjenester og renovasjon		-125 412	-113 513	-116 000	-127 600
Eiendomsavgifter		-34 288	-34 288	-35 660	-36 005
Energi, felles		0	-500	-500	-500
Andre driftsutgifter	7	-15 284	-7 005	-9 900	-10 750
Sum driftskostnader		-513 755	-378 297	-412 894	-398 523
DRIFTSRESULTAT		230 917	312 903	301 984	439 796
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 606	4 020	2 800	4 000
Finanskostnader		-310 656	-274 381	-277 946	-356 554
Netto finansposter		-296 050	-270 361	-275 146	-352 554
Resultat før skattekostnad		-65 134	42 542	26 838	87 242
Ordinært resultat etter skatt		-65 134	42 542	26 838	87 242
ARSRESULTAT	8, 12	-65 134	42 542	26 838	87 242
Disponering av totalresultat:		-65 134	42 542	26 838	87 242
Overført til annen egenkapital		0	42 542	0	0
Overført fra annen egenkapital		-65 134	0	0	0

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	9 279 812	9 279 812
Garasjer	9, 14	1 280 106	0
Sum anleggsmidler		10 559 918	9 279 812
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	44 052	38 606
Opptjente renter	10	14 606	4 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	970 388	413 279
Sum omløpsmidler		1 029 046	455 905
SUM EIENDELER		11 588 964	9 735 717

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	912 589	977 723
Sum egenkapital		932 589	997 723
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	98 000	98 000
Sum avsetninger og forpliktelser		98 000	98 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	9 334 057	7 705 865
Borettsinnskudd	14, 16	880 000	880 000
Sum langsiktig gjeld		10 214 057	8 585 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 070	47 628
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpte renter		29 246	0
Påløpte kostnader		0	6 500
Sum kortsiktig gjeld		344 317	54 129
Sum gjeld		10 656 374	8 737 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 588 964	9 735 717
Pantstillelser	14	10 214 057	8 585 865

Sted: _____, dato: _____

Håvard Fornes
Leder

Merete Rønning
Styremedlem

Per Arne Haugum
Styremedlem

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 224	1 224
Sum personalkostnader	1 224	1 224

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	24 000	24 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 656	6 500
Sum eksterne honorarer	6 656	6 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	5 901
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	19 250
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	3 712	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 712	25 648

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

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 272	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 143	0
Sum vedlikehold	8 416	6 466

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	150 696	40 000
Sum periodisk vedlikehold	150 696	40 000

Periodisk vedlikehold gjelder fylling foran garasje og vedlikehold av garasjeport

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	1 434	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	798	0

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

	2023	2022
Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER		
Drift maskiner	4 859	5 977
Generalforsamling/årsmøte	3 000	0
Bankgebyrer	3 718	664
Andre gebyrer	1 475	368
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	15 284	7 005

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	401 776	360 882
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-65 134	42 542
Tilgang av anleggsmidler	-1 280 106	0
Opptak lån	2 930 000	0
Avdrag lån	-1 301 808	-1 648
Årets endring i disponible midler	282 953	40 894
Disponible midler i periodens slutt	684 729	401 776
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-98 000	-98 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-98 000	-98 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	586 729	303 776

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Tomter	Bygning	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 154	1 034 434	8 203 225	0
Årets tilgang :	0	0	0	1 280 106
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 154	1 034 434	8 203 225	1 280 106
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 154	1 034 434	8 203 225	1 280 106
Antatt levetid i år :				20

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Borettslaget kjøpte tilleggsareal gnr 14 bnr 369 i 2021
Bygninger er anskaffet i år 2006.
Årets tilgang gjelder carporter

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	3	3
Bankinnskudd	970 385	413 276
Sum bankinnskudd	970 388	413 279

Org.nr: 988 633 410 - 374



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	997 723	955 181
Andelskapital 01.01	20 000	20 000
Andelskapital 31.12	20 000	20 000
Annen egenkapital 01.01	977 723	935 181
Årets resultat	-65 134	42 542
Annen egenkapital 31.12	912 589	977 723
SUM EGENKAPITAL 31.12	932 589	997 723

Andelskapitalen er kr 20 000,- fordelt på 8 andeler à kr 2 500.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	98 000	98 000
Sum avsetninger	98 000	98 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	10 559 918
Restgjeld 31.12	10 214 057

Pålydende pantstillelser var 21 440 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Konvallveien Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank	Grong Sparebank	Grong Sparebank
Formål:	Bygging garasjer	Lån ifbm bygging carporter	Refinansiering Husbanklån
Lånenummer:	44487109069	44482369909	44481522398
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2015
Rentesats:	5.90 %	5.90 %	3.55 %
Betingelser:	Flytende		Fastrente til 31.01.2025
Beregnet innfridd:	30.03.2042	13.12.2023	29.02.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 630 000	1 300 000	7 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	7 705 613
Avdrag i perioden:	0	1 300 000	1 808
Opptak i perioden:	1 630 000	1 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 630 000	0	7 703 805
Saldo 5 år frem i tid:	1 339 933	0	6 106 209

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44481522398	8	962 976	7 703 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487109069	8	203 750	1 630 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44481522398 har første avdrag 31.03.2025 med kr 32 472	8	962 976	4 059

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	880 000	880 000
Sum innskudd	880 000	880 000