



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 968 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PULS OWESENS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Thoning Owesens gate 23  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 734 906	2 575 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 734 906</b>	<b>2 575 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	47 129
Annen driftskostnad		1 485 542	1 515 555
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 182</b>	<b>1 562 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 203 724</b>	<b>1 012 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 083	9 737
Annen finansinntekt		7 094	6 733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 177</b>	<b>16 470</b>
Annen rentekostnad		1 293 013	1 029 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 293 013</b>	<b>1 029 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 236 836</b>	<b>-1 012 589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 112	112
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 051 763	55 051 763
Sum varige driftsmidler		55 051 763	55 051 763
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 051 763	55 051 763
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 225	6 871
Andre fordringer		247 728	133 373
Sum fordringer		249 953	140 244
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 629 400	2 564 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 629 400	2 564 055
Sum omløpsmidler		2 879 353	2 704 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 940 272	1 973 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 940 272</b>	<b>1 973 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 943 472</b>	<b>1 976 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 000 072	55 000 072
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 000 072</b>	<b>55 000 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		340 183	208 961
Annen kortsiktig gjeld		647 389	570 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>987 572</b>	<b>779 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 987 644</b>	<b>55 779 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 520173

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 968 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PULS OWESENS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Thoning Owesens gate 23  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 986 968 261  
PULS OWESENS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 734 906	2 575 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 734 906</b>	<b>2 575 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	47 129
Annen driftskostnad		1 485 542	1 515 555
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 531 182</b>	<b>1 562 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 203 724</b>	<b>1 012 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 083	9 737
Annen finansinntekt		7 094	6 733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 177</b>	<b>16 470</b>
Annen rentekostnad		1 293 013	1 029 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 293 013</b>	<b>1 029 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 236 836</b>	<b>-1 012 589</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 112	112
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 112</b>	<b>112</b>



Organisasjonsnr: 986 968 261  
PULS OWESENS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		55 051 763	55 051 763
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 051 763	55 051 763
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 225	6 871
Andre fordringer		247 728	133 373
Sum fordringer		249 953	140 244
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 629 400	2 564 055
Sum omløpsmidler		2 879 353	2 704 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 940 272	1 973 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 940 272</b>	<b>1 973 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 943 472</b>	<b>1 976 584</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 000 072	55 000 072
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 000 072</b>	<b>55 000 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	340 183	208 961
Annen kortsiktig gjeld	647 389	570 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>987 572</b>	<b>779 406</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 987 644</b>	<b>55 779 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>



Organisasjonsnr: 986 968 261  
PULS OWESENS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



5

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	41489.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	5640.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	47129.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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>	



**Note**

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**PULS OWESENS BORETTSLAG**

## **ÅRSREGNSKAP 2022**

Balanse  
Resultat  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*



**PULS OWESENS BORETTSLAG**

**BALANSE 2022**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		54 580 000	54 580 000
Infrastruktur elbil-lading		121 763	121 763
Parkering		350 000	350 000
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1</b>	<b>55 051 763</b>	<b>55 051 763</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 225	6 871
Opptjente ikke fakt inntekt	9	0	34 223
Forskudds betalte kostnader		247 728	99 150
<b>Sum fordringer</b>	<b>2</b>	<b>249 953</b>	<b>140 244</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>3</b>	<b>2 629 400</b>	<b>2 564 055</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 879 353</b>	<b>2 704 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## PULS OWESENS BORETTSLAG

### BALANSE 2022

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	4	3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
Opptjent egenkapital		1 973 384	1 973 272
Årets resultat		-33 112	112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 940 272</b>	<b>1 973 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 943 472</b>	<b>1 976 584</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	5	16 180 500	16 180 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 819 572	38 819 572
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 000 072</b>	<b>55 000 072</b>
Avsetning vedlikehold		319 204	387 618
<b>SUM AVSETNINGER</b>	7	<b>319 204</b>	<b>387 618</b>
Leverandørgjeld		340 183	208 961
Forskudd fra kunder		19 477	7 501
Påløpte renter		203 085	129 687
Påløpte kostnader	8	68 123	45 640
Annen kortsiktig gjeld	9	37 500	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>668 368</b>	<b>391 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 931 116</b>	<b>57 756 062</b>

Trondheim / 2023,  
Styret for PULS OWESENS BORETTSLAG

Kine Sørli  
Styreleder

Anna Birgitte Strandhagen Materstvedt  
Styremedlem

Odd Lauritz Prytz  
Styremedlem

Arnfinn Killingtveit  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## PULS OWESENS BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP ÅR 2022

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader drift		906 312	809 496	906 380	987 250
Felleskostnader renter		1 113 612	1 054 098	1 113 586	1 497 581
Kabel TV		140 928	138 240	140 928	155 136
Parkering/Garasje		21 900	25 200	25 200	25 200
Energi	9	390 531	504 516	509 500	450 000
Andre inntekter		127 428	22 261	0	0
Dugnad		19 200	9 600	19 200	19 200
Strøm el-bil		2 827	260	0	0
Felleskostnader renter brøkfordelt		12 168	11 712	12 180	16 380
<b>SUMINNETEKTER</b>		<b>2 734 906</b>	<b>2 575 384</b>	<b>2 726 974</b>	<b>3 150 747</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn/styreonorar	10	45 640	47 129	47 240	57 050
Innlide tjenester	11	112 695	127 382	97 000	131 300
Forretningsførsel	12	97 134	96 645	100 400	103 800
Revisjon	13	8 938	9 500	9 800	9 800
Forsikring		84 666	70 182	70 500	89 400
Eiendomsavgifter		167 979	160 397	165 000	174 400
Eiendomsskatt		164 609	160 096	160 100	164 600
Strøm	9	414 642	495 494	509 500	450 000
Renhold		0	5 199	5 500	5 500
Vakthold/Alarm		0	3 156	4 000	4 000
Kabel-TV		153 656	140 768	140 928	155 136
Reparasjon/vedlikehold	14	200 484	163 666	161 840	160 500
Vedlikeholdsavsetning	7	61 800	61 800	61 800	61 800
Kontorkostnader		5 691	8 560	8 000	8 800
Andre kostnader	15	13 249	12 711	34 400	35 500
<b>SUMKOSTNADER</b>		<b>1 531 182</b>	<b>1 562 684</b>	<b>1 576 008</b>	<b>1 611 586</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 203 724</b>	<b>1 012 700</b>	<b>1 150 966</b>	<b>1 539 161</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>					
Renteinntekter		56 177	16 470	0	0
Rentekostnader		1 293 013	1 029 059	1 125 766	1 513 961
<b>SUMFINANS</b>	<b>16</b>	<b>-1 236 836</b>	<b>-1 012 589</b>	<b>-1 125 766</b>	<b>-1 513 961</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>17</b>	<b>-33 112</b>	<b>112</b>	<b>25 200</b>	<b>25 200</b>
<b>DISPONERT:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-33 112	112	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET PULS OWESEN

### GENERELLE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger avskrives ikke for borettslag. Bokført verdi er anskaffelsesverdi fra oppstart og eventuelle senere påkostninger.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjorårskolonnen for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av Note 6 - Langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### NOTE 1 - BYGNINGER

Bygningens anskaffelsesår:		2005
Bygninger	Kr	54 580 000
Parkeringsplasser	Kr	350 000
Infrastruktur elbil-lading	Kr	121 763
<b>Bokført verdi per 31.12.:</b>	<b>Kr</b>	<b>55 051 763</b>

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET PULS OWESEN

NOTE 2 - FORDRINGER	2022	2021
Fordringene er vurdert til pålydende.		
Fordringene består av :		
Restanser felleskostnader	Kr 2 225	6 871
Avsatt til avregning strøm og fjernvarme	Kr 0	34 223
Forskuddsbetalt kabel-TV 1. kvartal	Kr 0	36 434
Forskuddsbetalt kabel-TV 2023	Kr 174 240	0
Forskuddsbetalt forsikring t.o.m. oktober	Kr 73 488	62 716
Sum forskuddsbetalte kostnader	Kr 249 953	140 244

Utestående fordringer er gjennomgått. Borettslaget behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

### NOTE 3 - BANK

Bankinnskudd består av borettslagets driftskonto og skattetrekkkonto i DNB, samt belastningskonto for lånet i Danske Bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr 0.

### NOTE 4 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen er kr 3 200,- fordelt på 32 andeler à kr 100,-

### NOTE 5 - BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	Kr 16 180 500
-----------------	---------------

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETSLAGET PULS OWESEN

### NOTE 6 - LANGSIKTIG GJELD

Långiver	Danske Bank
Opprinnelig låneår	2009
Løpetid	30 år
Rentesats per 31.12	nom. 4,06 %
Renteavtale	Flytende
Opprinnelig lånebeløp	38 819 500
Avdrag i år	0
Sum bokført gjeld 31.12	38 819 572

Lånet er et serielån med 30 år avdragsfrihet.  
Lånet forfaller i sin helhet i 2038.

Andelsnr:	Andel Felleslån:
1,2	kr 940 925
3	kr 878 588
4,5,6	kr 1 304 415
7	kr 973 533
8	kr 884 865
9	kr 1 414 914
10	kr 1 375 253
11	kr 959 740
12	kr 898 554
13,14,15	kr 1 324 765
16	kr 980 828
17,18	kr 1 314 927
19	kr 1 375 896
20	kr 1 324 374
21	kr 1 384 964
22	kr 1 415 187
23	kr 979 707
24	kr 908 538
25,26,27	kr 1 354 716
28	kr 1 000 795
29,30	kr 1 415 145
31	kr 1 415 830
32	kr 1 354 325

Lån er sikret med pant i eiendommen.  
Bokført verdi 31.12:

54 580 000

### NOTE 7 - AVSETNING VEDLIKEHOLD

		2022	2021
Sum avsetning ved årets inngang	Kr	387 618	325 818
Årets avsetning	Kr	61 800	61 800
Bruk av avsetning	Kr	-130 214	0
Sum avsetning ved årets utgang	Kr	319 204	387 618



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022

### BORETTSLAGET PULS OWESEN

#### NOTE 8 - PÅLØPTE KOSTNADER

	2022	2021
Påløpte kostnader)*	Kr 22 483	0
Årets avsetning for styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	Kr 45 640	45 640
<b>Sum påløpte kostnader</b>	<b>Kr 68 123</b>	<b>45 640</b>

)\* Påløpt kostnad vaktmester desember 2022, påløpt snørydding

#### NOTE 9 - AVREGNING STRØM/FJERNVARME

	2022	2021
For mye innbetalt strøm/fjernvarme	37 500	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>Kr 37 500</b>	<b>0</b>

Strøm/fjernvarme blir avregnet.

#### NOTE 10 - LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Styrehonorar/lønn inkl. arb.giveravgift	Kr 45 640	45 640
Yrkesskadeforsikring	Kr 0	1 489
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>Kr 45 640</b>	<b>47 129</b>

Styrehonorar til fordeling er kr 40 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2023, etter årsmøtet.

#### NOTE 11 - INNLEIDE TJENESTER

	2022	2021
Vaktmester	Kr 38 126	36 995
Vaktmester diverse	Kr 749	0
Snøbrøyting	Kr 38 493	37 807
Sommervedlikehold	Kr 20 337	19 346
Vintervedlikehold fellesareal	Kr 14 991	33 234
<b>Sum innleide tjenester</b>	<b>Kr 112 695</b>	<b>127 382</b>

#### NOTE 12 - FORVALTNINGSHONORAR

	2022	2021
Forvaltningshonorar i hht avtale	Kr 90 380	87 745
Forvaltningshonorar utover avtale *	Kr 6 754	8 900
<b>Sum forvaltningshonorar</b>	<b>Kr 97 134</b>	<b>96 645</b>

\* Avregning energi, årsoppgaver lønn, klagebrev

#### NOTE 13 - REVISJONSHONORAR

	2022	2021
Revisjonshonorar	Kr 8 938	9 500
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>Kr 8 938</b>	<b>9 500</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er BDO AS.  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022

### BORETTLAGET PULS OWESEN

NOTE 14 - VEDLIKEHOLD		2022	2021
Driftsmateriale	Kr	1 718	0
Vedlikehold bygninger	Kr	123 457	117 767
Bortkjøring søppel	Kr	11 961	17 557
Parkeringskjeller/garasje	Kr	2 720	2 533
Nøkler, sylindre	Kr	1 694	0
Rep/vedlikehold ventilasjon	Kr	0	4 965
Skadedyrsbehandling	Kr	44 269	0
Drift/vedlikehold lekeplass	Kr	3 188	3 188
Service nødlys, brannalarm	Kr	11 477	17 656
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>Kr</b>	<b>200 484</b>	<b>163 666</b>

NOTE 15 - ANDRE KOSTNADER		2022	2021
Bomiljø, gavekort i forbindelse med dugnad	Kr	4 686	5 400
Generalforsamling	Kr	5 271	4 762
Bankgebyr	Kr	3 292	2 428
Gebyr for sent betalt faktura	Kr	0	121
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>13 249</b>	<b>12 711</b>

NOTE 16 - FINANS		2022	2021
Annen renteinntekt	Kr	72	146
Renteinntekt bank	Kr	49 011	9 591
Annen Finansinntekt (utbytte Gjensidige)	Kr	7 094	6 733
Renter lån	Kr	-1 293 013	-1 029 059
<b>Sum finans</b>	<b>Kr</b>	<b>-1 236 836</b>	<b>-1 012 589</b>

NOTE 17 - BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER		2022	2021
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>Kr</b>	<b>2 312 511</b>	<b>2 250 599</b>
Årets resultat	Kr	-33 112	112
Årets avsetning vedlikehold	Kr	61 800	61 800
Bruk av avsetning	Kr	-130 214	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>Kr</b>	<b>-101 526</b>	<b>61 912</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>Kr</b>	<b>2 210 985</b>	<b>2 312 511</b>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, se note 7.



## Årsregnskap 202...

Name Date  
**Prytz, Odd Lauritz** **2023-04-11**

Identification

 **bankID** Prytz, Odd Lauritz

Name Date  
**Sørli, Kine** **2023-04-11**

Identification

 **bankID** Sørli, Kine


Name Date  
**Killingtveit, Arnfinn** **2023-04-14**

Identification

 **bankID** Killingtveit, Arnfinn

Name Date  
**Materstvedt, Anna Birgitte** **2023-04-13**  
**Strandhagen**

Identification

 **bankID** Materstvedt, Anna Birgitte  
Strandhagen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Puls Owesens Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Puls Owesens Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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. Betyggende 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U68FK-MQ55Z-WMUG2-34OUD-KLA06-GGD88



# 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: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-15 17:19:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U68FK-MQ55Z-WMUG2-34OUD-KLA06-GGD88

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>