



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 178 886
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 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: Øystein Melgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	753 302	568 639
Sum inntekter		753 302	568 639
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-33 043	-79 302
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	-830 809	-746 933
Sum kostnader		-863 853	-826 235
Driftsresultat		-110 552	-257 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		9 157	152
Sum finanskostnader		-29 686	-5 199
Netto finans		-20 529	-5 047
Ordinært resultat før skattekostnad		-131 080	-262 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 617 154	1 394 874
Årsresultat	11,14	-131 080	-262 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 080	-262 643
Sum overføringer og disponeringer		-131 080	-262 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,15	0	33 043
Sum varige driftsmidler		0	33 043
Sum anleggsmidler		0	33 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	165 094	141 311
Andre fordringer	12	13 252	31 547
Sum fordringer		178 346	172 858
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	655 582	252 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 928	425 844
Sum omløpsmidler		833 928	425 844
SUM EIENDELER		833 928	458 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-139 069	-7 988
Sum opptjent egenkapital		-139 069	-7 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-139 069	-7 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	582 909	35 221
Sum annen langsiktig gjeld		582 909	35 221
Sum langsiktig gjeld		582 909	35 221
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381 779	414 959
Annen kortsiktig gjeld		8 309	16 696
Sum kortsiktig gjeld		390 088	431 654
Sum gjeld		972 997	466 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 928	458 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 419588

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 178 886
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 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: Øystein Melgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 914 178 886
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	753 302	568 639
Sum inntekter		753 302	568 639
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-33 043	-79 302
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-830 809	-746 933
Sum kostnader		-863 853	-826 235
Driftsresultat		-110 552	-257 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		9 157	152
Sum finanskostnader		-29 686	-5 199
Netto finans		-20 529	-5 047
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-131 080	-262 643
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		1 617 154	1 394 874
Årsresultat	11,14	-131 080	-262 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 080	-262 643
Sum overføringer og disponeringer		-131 080	-262 643



Organisasjonsnr: 914 178 886
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,15	0	33 043
Sum varige driftsmidler		0	33 043

Sum anleggsmidler		0	33 043
-------------------	--	---	--------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	165 094	141 311
Andre fordringer	12	13 252	31 547
Sum fordringer		178 346	172 858

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	655 582	252 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 928	425 844

Sum omløpsmidler		833 928	425 844
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		833 928	458 887
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	-139 069	-7 988
Sum opptjent egenkapital		-139 069	-7 988

Sum egenkapital		-139 069	-7 988
-----------------	--	----------	--------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16	582 909	35 221
Sum annen langsiktig gjeld		582 909	35 221



Sum langsiktig gjeld	582 909	35 221
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	381 779	414 959
Annen kortsiktig gjeld	8 309	16 696
Sum kortsiktig gjeld	390 088	431 654
Sum gjeld	972 997	466 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	833 928	458 887



Organisasjonsnr: 914 178 886
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
ingen

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



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		495 768	461 664	475 550	571 422
Tillegg elektroniske fellesavtaler		102 960	102 960	115 200	125 000
Andre tillegg	1	2 556	2 340	2 550	2 556
Andre driftsinntekter	2	152 018	1 675	3 800	0
Sum driftsinntekter		753 302	568 639	597 100	698 978
Driftskostnader					
Avskrivninger	3	-33 043	-79 302	-33 043	0
Forretningsførerhonorar		-38 430	-37 093	-38 440	-40 325
Eksterne honorar	4	-1 963	-61 602	-15 000	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-59 160	-70 173	-88 500	-40 000
Løpende vedlikehold	6	-32 817	-72 351	-50 000	-246 200
Periodisk vedlikehold	7	-437 051	-289 991	-45 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-119 324	-113 924	-115 200	-125 000
Forsikring	8	-112 155	-62 301	-80 600	-123 400
Energi, felles	9	-26 233	-35 324	-30 000	-31 000
Andre driftsutgifter	10	-3 676	-4 174	-3 600	-3 750
Sum driftskostnader		-863 853	-826 235	-499 383	-774 675
DRIFTSRESULTAT		-110 552	-257 596	97 717	-75 697
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 157	152	2 000	12 000
Finanskostnader		-29 686	-5 199	-1 170	-43 440
Netto finansposter		-20 529	-5 047	830	-31 440
Resultat før skattekostnad		-131 080	-262 643	98 547	-107 137
ÅRSRESULTAT	11, 14	-131 080	-262 643	98 547	-107 137
Disponering av totalresultat:		-131 080	-262 643	98 547	-107 137
Overført fra annen egenkapital		0	-254 655	0	0
Overført til udekket tap		-131 080	-7 988	0	0

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 15	0	33 043
Sum anleggsmidler		0	33 043
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	165 094	141 311
Andre fordringer	12	0	27 992
Mellomregning Klare Finans	12	4 095	3 403
Opptjente renter	12	9 157	152
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	655 582	252 986
Sum omløpsmidler		833 928	425 844
SUM EIENDELER		833 928	458 887

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-139 069	-7 988
Sum egenkapital		-139 069	-7 988
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	16	582 909	35 221
Sum langsiktig gjeld		582 909	35 221
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		381 779	414 959
Forskudd kunder		4 095	3 403
Påløpte kostnader		4 214	4 625
Annen kortsiktig gjeld		0	8 668
Sum kortsiktig gjeld		390 088	431 654
Sum gjeld		972 997	466 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 928	458 887

Sted: _____, dato: _____

Eva Solvi
Leder

Tor Owe Mikkeltorg
Styremedlem

Anne Helene Lervik
Styremedlem

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Forretningsførerhonorar	2 556	2 340
Sum andre tillegg	2 556	2 340

Seksjon 15 sin andel av kostnad knyttet til forretningsførsel.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Kompensasjon/erstatning	140 500	0
Dekning egenandel skadesak	3 000	0
Viderefakturering av tjenester	0	1 675
Andre driftsinntekter	8 518	0
Sum andre inntekter	152 018	1 675

Kompensasjon/erstatning er fra Statens Vegvesen.

Andre driftsinntekter gjelder inntektsført gammel saldo fra før 2017.



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	555 116
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	555 116
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	555 116
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	33 043
Antatt levetid i år :	7

Anleggsmiddel oppført i anleggskartoteket gjelder oppgradering av bygninger. Avskrivingsraten som er brukt er 14 %.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Fakturerte tjenester	1 963	25 539
Juridisk rådgivning	0	36 063
Sum eksterne honorarer	1 963	61 602

Fakturerte tjenester gjelder rådgivning og Nidelva fellesforvaltning.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om HMS-tjenester	5 005	0
Andre administrasjonsavtaler	497	480
Avtale om vintervedlikehold	24 638	25 126
Avtale om sommervedlikehold	20 938	32 500
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	8 083	12 067
Sum drifts- og serviceavtaler	59 160	70 173

Andre administrasjonsavtaler gjelder e-postløsning.



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	6 641	7 875
Vann/avløpsledning	400	0
Malearbeid og -utstyr	0	1 418
Elektrikerarbeid	590	6 844
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	13 550
Garasjeanlegg	0	3 806
Heisanlegg	0	2 938
Egenandeler, differanser skader	13 000	30 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	3 450	3 200
Forbruksmaterieil	480	2 720
Skilt	6 510	0
Brannsikring	1 747	0
Sum vedlikehold	32 817	72 351

Org.nr: 914 178 886 - 577



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Veger, gater og park.plasser	40 225	0
Rørleggerarbeid	0	22 984
Dør og vinduer	246 633	0
Feiing areal/tømt sandfang	23 750	0
Takarbeid	0	195 577
Grunnarbeid	0	70 736
Asfaltering	63 330	0
Ventilasjon	63 113	0
Prosjektvedlikehold	0	694
Sum periodisk vedlikehold	437 051	289 991

Note 8 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	112 155	62 301

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	26 233	35 324
Sum energikostnader	26 233	35 324

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 748	0
Gaver	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	0	950
Bankgebyrer	693	2 050
Andre gebyrer	1 235	173
Andre kostnader	1	1
Sum andre driftsutgifter	3 676	4 174



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	-5 810	259 064
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-131 080	-262 643
Tilbakeført avskrivning	33 043	79 302
Opptak lån	607 025	0
Avdrag lån	-59 338	-81 533
Årets endring i disponible midler	449 651	-264 874
Disponible midler i periodens slutt	443 841	-5 810
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	443 841	-5 810

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	655 582	252 986
Sum bankinnskudd	655 582	252 986

Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-7 988	254 655
Annen egenkapital 01.01	-7 988	254 655
Årets resultat	-131 080	-262 643
Annen egenkapital 31.12	-139 069	-7 988
SUM EGENKAPITAL 31.12	-139 069	-7 988

Boligselskapet har negativ egenkapital. Ved å oppnå positivt resultat i årene fremover, samt med nedbetaling av lån, vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	0
Restgjeld 31.12	582 909

Sameiet har ingen eiendeler det er stilt pant for.



Sameiet Selsbakkvegen 47 - Noter 2022

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold	Div. reparasjoner og utbedringer bygninger
Lånenummer:	16365343865	12131200135
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	6.50 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.03.2037	16.03.2022
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 221
Avdrag i perioden:	17 091	35 221
Opptak i perioden:	600 000	0
Lånesaldo 31.12:	582 909	0
Saldo 5 år frem i tid:	437 731	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365343865	14	41 636	582 904



Resultat og balanse med noter for Sameiet Selsbakkvegen 47.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Selsbakkvegen 47

Styreleder	Eva Solvi (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Tor Owe Mikkelborg (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Anne Helene Lervik (sign.)	31.03.2023