



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 564 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUNDVANNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Rundvannet 147
9018 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henning André Østvoll Norbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 838 095	11 960 647
Sum inntekter		12 838 095	11 960 647
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	408 941	384 124
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	15 408	23 414
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	32 723 845	26 360 964
Sum kostnader		33 148 194	26 768 502
Driftsresultat		-20 310 099	-14 807 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	399 583	717 407
Sum finanskostnader	16	2 446 817	1 640 110
Netto finans		-2 047 234	-922 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 357 333	-15 730 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 310 099	-14 807 855
Årsresultat		-22 357 333	-15 730 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 357 333	-15 730 558
Sum overføringer og disponeringer		-22 357 333	-15 730 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 22	44 881 317	44 881 317
Maskiner og anlegg	19	10 483	25 890
Sum varige driftsmidler		44 891 800	44 907 207
Sum anleggsmidler		44 891 800	44 907 207
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 610	13 373
Andre fordringer		191 982	168 003
Sum fordringer		200 592	181 376
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 932 491	14 373 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 932 491	14 373 427
Sum omløpsmidler		9 133 083	14 554 803
SUM EIENDELER		54 024 883	59 462 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 358 395	12 372 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	20	-25 701 128	-3 343 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	52 226 368	43 313 327
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	16 317 550	16 317 550
Sum annen langsiktig gjeld		68 543 918	59 630 877
Sum langsiktig gjeld		68 543 918	59 630 877
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 630 788	2 605 658
Skyldige offentlige avgifter		0	3 114
Annen kortsiktig gjeld	22,23	551 305	566 157
Sum kortsiktig gjeld		11 182 093	3 174 929
Sum gjeld		79 726 011	62 805 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 024 883	59 462 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384549

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 564 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RUNDVANNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Rundvannet 147
9018 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henning André Østvoll Norbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 959 564 116
RUNDVANNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 838 095	11 960 647
Sum inntekter		12 838 095	11 960 647
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	408 941	384 124
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	15 408	23 414
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	32 723 845	26 360 964
Sum kostnader		33 148 194	26 768 502
Driftsresultat		-20 310 099	-14 807 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	399 583	717 407
Sum finanskostnader	16	2 446 817	1 640 110
Netto finans		-2 047 234	-922 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 357 333	-15 730 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 310 099	-14 807 855
Årsresultat		-22 357 333	-15 730 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 357 333	-15 730 558
Sum overføringer og disponeringer		-22 357 333	-15 730 558



Organisasjonsnr: 959 564 116
RUNDVANNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,22	44 881 317	44 881 317
Maskiner og anlegg	19	10 483	25 890
Sum varige driftsmidler		44 891 800	44 907 207

Sum anleggsmidler		44 891 800	44 907 207
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		8 610	13 373
Andre fordringer		191 982	168 003
Sum fordringer		200 592	181 376

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 932 491	14 373 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 932 491	14 373 427

Sum omløpsmidler		9 133 083	14 554 803
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		54 024 883	59 462 010
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-3 358 395	12 372 163
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	20	-25 701 128	-3 343 795
------------------------	-----------	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	52 226 368	43 313 327
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	16 317 550	16 317 550



Sum annen langsiktig gjeld	68 543 918	59 630 877
Sum langsiktig gjeld	68 543 918	59 630 877
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 630 788	2 605 658
Skyldige offentlige avgifter	0	3 114
Annen kortsiktig gjeld 22,23	551 305	566 157
Sum kortsiktig gjeld	11 182 093	3 174 929
Sum gjeld	79 726 011	62 805 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 024 883	59 462 010



Organisasjonsnr: 959 564 116
RUNDVANNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2024		Rundvannet Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	12 833 895	13 020 858	11 942 697	16 021 838
Andre driftsinntekter	2	4 200	5 000	17 950	3 000
Sum inntekter		12 838 095	13 025 858	11 960 647	16 024 838
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	38 941	36 966	41 124	38 941
Styrehonorar	4	370 000	345 000	343 000	370 000
Revisjonshonorar	5	15 170	25 000	13 791	16 232
Forretningsførerhonorar		236 313	236 313	225 060	248 129
Konsulenttjenester	6	4 233 352	834 000	2 436 630	180 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	20 449 009	2 267 000	729 537	1 162 100
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	1 824 407	100 000	17 677 752	113 739
Annet vedlikehold	9	1 373 729	1 126 700	975 859	1 376 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	224 315	249 000	224 691	257 000
Kostnader TV/Internett		848 070	900 528	840 085	873 336
Forsikring	11	329 338	326 801	298 798	379 605
Kontingenter		58 700	76 965	58 700	61 635
Eiendomsavgift og renovasjon	12	2 559 028	2 604 000	2 501 670	2 629 300
Energi og brensel	13	164 129	100 000	92 473	165 000
Andre driftskostnader	14	408 285	300 000	285 918	435 800
Avskrivninger	19	15 408	15 408	23 414	7 400
Sum kostnader		33 148 194	9 543 680	26 768 502	8 314 717
Driftsresultat		-20 310 099	3 482 178	-14 807 855	7 710 121
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	399 583	200 000	717 407	200 000
Finanskostnader	16	2 446 817	2 209 658	1 640 110	2 240 157
Resultat finansposter		-2 047 234	-2 009 658	-922 703	-2 040 157
Ordinært resultat før skatt		-22 357 333	1 472 520	-15 730 558	5 669 964
Årets resultat		-22 357 333	1 472 520	-15 730 558	5 669 964
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-22 357 333	0	-15 730 558	0
Sum disponeringer		-22 357 333	0	-15 730 558	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		11 379 875	11 379 875	9 371 512	-2 049 009
Periodens resultat		-22 357 333	1 472 520	-15 730 558	5 669 964
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		15 408	15 408	23 414	7 400
Avdrag på lån		-32 115 024	-1 340 254	-1 284 493	-1 180 888
Opptak av lån		41 028 065	0	19 000 000	0
Endring i disponible midler		-13 428 884	147 673	2 008 363	4 496 476
Sum disponible midler		-2 049 009	11 527 548	11 379 875	2 447 467



Balanse desember 2024 Rundvannet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	42 043 317	42 043 317
Tomter	18, 22	2 838 000	2 838 000
Andre driftsmidler	19	10 483	25 890
Sum varige anleggsmidler		44 891 800	44 907 207
Sum anleggsmidler		44 891 800	44 907 207
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		8 610	13 373
Forskuddsfakturerte kostnader		168 707	165 421
Fordring finansieringsforetak		23 275	2 582
Sum fordringer		200 592	181 376
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 932 491	14 370 787
Innestående på skattetrekkskonto		0	2 640
Sum bankinnskudd og kontanter		8 932 491	14 373 427
Sum omløpsmidler		9 133 083	14 554 803
SUM EIENDELER		54 024 883	59 462 010

Rundvannet Borettslag



Balanse desember 2024 Rundvannet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital 01.01		-3 358 395	12 372 163
Årets endringer i egenkapital		-22 357 333	-15 730 558
Sum egenkapital 31.12	20	-25 701 128	-3 343 795
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	42 398 303	43 313 327
Byggelån	22, 23	9 828 065	0
Borettsinnskudd	21, 22	16 317 550	16 317 550
Sum langsiktig gjeld		68 543 918	59 630 877
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 419	15 955
Leverandørgjeld		10 630 788	2 605 658
Skyldig off. myndigheter		0	3 114
Påløpte renter		364 123	367 198
Påløpte avdrag	22, 23	160 763	183 004
Sum kortsiktig gjeld		11 182 093	3 174 929
Sum gjeld		79 726 011	62 805 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 024 883	59 462 010

31.12.24

Rundvannet Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Henning André Østvoll Norbakken
Styreleder

Vera Igeland
Styremedlem

Sonni Christina Bruvold
Styremedlem

Torstein Pedersen
Styremedlem

Kari Mette Aaseth
Styremedlem

Rundvannet Borettslag



Rundvannet Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Rundvannet Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	8 435 477	8 200 938	8 201 580	11 373 429
Garasjeleie	368 280	369 480	368 280	368 280
Renter lån	1 697 746	2 209 658	1 226 420	2 239 657
TV - Internett	822 970	900 528	823 440	859 584
Avdrag lån	1 509 422	1 340 254	1 322 977	1 180 888
Sum	12 833 895	13 020 858	11 942 697	16 021 838

Borettslaget består av 146 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	4 200	5 000	17 950	3 000
Sum	4 200	5 000	17 950	3 000

Andre inntekter er nøkler til søppelsjakt, fakturert beboere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre honorarer	9 000	9 000	13 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	29 941	27 966	28 124	29 941
Sum	38 941	36 966	41 124	38 941

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Andre honorarer er honorar til valgkomiteen kr 9 000.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	370 000	345 000	343 000	370 000
Sum	370 000	345 000	343 000	370 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	15 170	25 000	13 791	16 232
Sum	15 170	25 000	13 791	16 232

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	174 437	34 000	35 299	7 500
Honorar for juridisk rådgivning	27 000	0	0	28 000
Teknisk rådgivning	4 031 915	800 000	2 401 331	145 000
Sum	4 233 352	834 000	2 436 630	180 500

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord i forbindelse med oppfølging av renoveringsprosjektet.

Juridisk bistand levert av Bonord.

Teknisk rådgivning:

kr 10 175 gjelder Bevar-HMS - årlig oppdatering og lisens levert av Bonord.

kr 33 213 er meglerhonorar skadeforsikring fra Kystmegler AS.

Øvrige kostnader gjelder prosjekt - og byggeledelse, rådgivning og HMS-oppfølgning fra Bonord og Cowi i forbindelse med renoveringsprosjektene på garasje og bygg.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	19 820 668	1 950 000	590 922	667 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	518 770	250 000	56 806	409 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	108 099	50 000	70 877	78 100
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	1 472	17 000	10 932	8 000
Sum	20 449 009	2 267 000	729 537	1 162 100

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 208	60 000	6 956	73 739
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	1 823 199	40 000	17 670 797	40 000
Sum	1 824 407	100 000	17 677 752	113 739

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Væktmestertjenester	804 390	692 000	526 044	731 000
Sommer- og vintervedlikehold	460 594	344 000	395 141	552 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 250	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 861	30 000	26 971	34 000
Annet vedlikehold	82 634	60 700	27 703	59 000
Sum	1 373 729	1 126 700	975 859	1 376 000

Annet vedlikehold er containerleie og avfallstømming + dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	10 000	8 714	10 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	5 347	11 000	6 409	6 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 515	43 000	24 130	24 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	8 000	7 507	8 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	134 407	110 000	117 511	143 000
Diverse serviceavtaler	64 045	67 000	60 420	66 000
Sum	224 315	249 000	224 691	257 000

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	316 317	318 600	287 321	365 000
Premie sikringsfond felleskostnader	13 021	8 201	11 477	14 605
Sum	329 338	326 801	298 798	379 605

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 001 746	2 050 000	1 948 328	2 072 000
Eiendoms- og festeavgift	557 282	554 000	553 342	557 300
Sum	2 559 028	2 604 000	2 501 670	2 629 300

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	164 129	100 000	92 473	165 000
Sum	164 129	100 000	92 473	165 000

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	274 673	169 000	196 625	338 000
Verktøy	0	20 000	5 045	20 000
Driftsmateriale	11 835	5 000	3 623	8 100
Kontorrekvisita	200	25 000	19 598	20 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	16 478	10 000	15 278	17 000
Drivstoff	820	2 500	1 866	1 000
Styrekostnader	3 420	2 500	3 756	2 500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	25 989	5 000	11 475	8 000
Bank og kortgebyrer	3 526	3 000	3 099	3 200
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-1 226	0	9 982	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	72 572	50 000	12 571	10 000
Sum	408 285	300 000	285 918	435 800

Annen leiekostnad er leie infrastruktur ladeanlegg kr 249 300, mens resten er leie byggtørkere.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	399 583	200 000	717 407	200 000
Sum	399 583	200 000	717 407	200 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 444 814	2 209 658	1 640 110	2 239 657
Andre rentekostnader	1 534	0	0	0
Annen finanskostnad	469	0	0	500
Sum	2 446 817	2 209 658	1 640 110	2 240 157

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Etablering bynett	Kabel-tv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 879 550	976 740	187 027
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 879 550	976 740	187 027
Anskaffelsesår :	1979	2002	2010
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 838 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 838 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 838 000
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 424



Rundvannet Borettslag - noter

Note 19 - Andre driftsmidler

	Kameraovervåkning	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 072	37 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 072	37 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 072	26 516
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 484
Årets avskrivninger :	8 008	7 400
Anskaffelsesår :	2019	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-3 358 395	12 372 163
Årets endringer i egenkapital	-22 357 333	-15 730 558
Sum egenkapital pr. 31.12.	-25 701 128	-3 343 795

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	16 317 550	16 317 550
Sum	16 317 550	16 317 550

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	68 704 681	59 813 881
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	44 881 317	44 881 317

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Byggelånet 1520.1163.681 har en ramme på kr 188 000 000, uttak gjøres fortløpende når kostnadene påløper.

Saldo 5 år frem i tid er dermed ikke korrekt.

Byggelånet vil konverteres til ordinært lån ved fullført prosjekt.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Handelsbanken	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Hovedlån	Renovering garasjeanlegg	Refinansiering av lån i dnb og handelsbanken
Lånenummer:	16713058230	16713058220	16713058210	94847142078	16367044148	16369061694
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2009	2003	2014	2023	2024
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.70 %	5.65 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.11.2038	20.11.2038	20.11.2033	29.10.2024	29.10.2024	30.01.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 800 000	7 649 000	15 000 000	19 000 000	31 200 000
Lånesaldo 01.01:	3 163 908	5 568 477	3 286 569	12 621 055	18 856 322	0
Avdrag i perioden:	143 138	251 923	264 827	12 621 055	18 856 322	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	31 200 000
Lånesaldo 31.12:	3 020 770	5 316 554	3 021 742	0	0	31 200 000
Saldo 5 år frem i tid:	2 156 403	3 795 269	1 497 836	0	0	28 556 469

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Byggelån renovering borettslag
Lånenummer:	15201163681
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	01.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	188 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	9 828 065
Lånesaldo 31.12:	9 828 065
Saldo 5 år frem i tid:	9 838 065

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15201163681	34	79 190	2 692 460
	5	73 319	366 595
	45	70 905	3 190 725
	22	65 035	1 430 770
	13	58 968	766 584

Rundvannet Borettslag - noter



Rundvannet Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	21	53 098	1 115 058
	1	49 205	49 205
	5	43 335	216 675
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369061694	34	251 394	8 547 396
	5	232 757	1 163 785
	45	225 095	10 129 275
	22	206 458	4 542 076
	13	187 200	2 433 600
	21	168 562	3 539 802
	1	156 207	156 207
	5	137 570	687 850
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058210	34	24 348	827 832
	5	22 543	112 715
	45	21 801	981 045
	22	19 996	439 912
	13	18 130	235 690
	21	16 325	342 825
	1	15 129	15 129
	5	13 324	66 620
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058220	34	42 838	1 456 492
	5	39 662	198 310
	45	38 357	1 726 065
	22	35 181	773 982
	13	31 899	414 687
	21	28 723	603 183
	1	26 618	26 618
	5	23 442	117 210
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16713058230	34	24 340	827 560
	5	22 535	112 675
	45	21 794	980 730
	22	19 989	439 758
	13	18 125	235 625
	21	16 320	342 720
	1	15 124	15 124
	5	13 319	66 595
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16369061694 har første avdrag 30.01.2025 med kr 115 593	34	251 394	310
	5	232 757	287
	45	225 095	278
	22	206 458	255
	13	187 200	231
	21	168 562	208
	1	156 207	193
	5	137 570	170

Rundvannet Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Rundvannet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rundvannet Borettslag

Styreleder	Henning André Østvoll Norbakken (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Torstein Pedersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Vera Igeland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Sonni Christina Bruvold (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kari Mette Aaseth (sign.)	11.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Rundvannet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rundvannet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 18. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MASWU-BZZZ5-YO1EI-CP82A-NITEN-Z381W



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 19:37:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MASWU-BZZZ5-YOTEI-CP82A-NITEN-Z381W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.