



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 950 976
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5
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: Lotte Mihle Asklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 247 057	2 228 265
Sum inntekter		2 247 057	2 228 265
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-79 870	-74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 486	-8 916
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-1 607 726	-1 642 563
Sum kostnader		-1 689 082	-1 725 643
Driftsresultat		557 975	502 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		53 807	20 070
Sum finanskostnader		-86 151	-54 126
Netto finans		-32 344	-34 056
Ordinært resultat før skattekostnad		525 631	468 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		525 631	468 565
Årsresultat	9,13	525 631	468 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 631	468 565
Sum overføringer og disponeringer		525 631	468 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	27 092 279	27 092 279
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	0	1 486
Sum varige driftsmidler		27 092 279	27 093 765
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	9,12	32 643	32 439
Sum finansielle anleggsmidler		32 643	32 439
Sum anleggsmidler		27 124 922	27 126 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	272 351	258 425
Andre fordringer	11	80 943	56 230
Sum fordringer		353 294	314 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 840 017	1 460 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 311	1 775 263
Sum omløpsmidler		2 193 311	1 775 263
SUM EIENDELER		29 318 233	28 901 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	20 420 113	19 894 482
Sum opptjent egenkapital		20 420 113	19 894 482
Sum egenkapital		20 420 113	19 894 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 959 821	2 090 603
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	6 484 100	6 484 100
Sum annen langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Sum langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		397 956	365 870
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		56 243	66 413
Sum kortsiktig gjeld		454 198	432 282
Sum gjeld		8 898 120	9 006 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 318 233	28 901 467
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	8 423 821	8 554 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498097

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 950 976
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5
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: Lotte Mihle Asklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 955 950 976
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 247 057	2 228 265
Sum inntekter		2 247 057	2 228 265
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-79 870	-74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 486	-8 916
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 607 726	-1 642 563
Sum kostnader		-1 689 082	-1 725 643
Driftsresultat		557 975	502 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		53 807	20 070
Sum finanskostnader		-86 151	-54 126
Netto finans		-32 344	-34 056
Ordinært resultat før skattekostnad		525 631	468 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		525 631	468 565
Årsresultat	9,13	525 631	468 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		525 631	468 565
Sum overføringer og disponeringer		525 631	468 565



Organisasjonsnr: 955 950 976
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,14	27 092 279	27 092 279
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	0	1 486
Sum varige driftsmidler		27 092 279	27 093 765

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	9,12	32 643	32 439
Sum finansielle anleggsmidler		32 643	32 439

Sum anleggsmidler		27 124 922	27 126 204
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	272 351	258 425
Andre fordringer	11	80 943	56 230
Sum fordringer		353 294	314 655

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 840 017	1 460 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 193 311	1 775 263

Sum omløpsmidler		2 193 311	1 775 263
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		29 318 233	28 901 467
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	20 420 113	19 894 482
Sum opptjent egenkapital		20 420 113	19 894 482



Sum egenkapital		20 420 113	19 894 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,15	1 959 821	2 090 603
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	6 484 100	6 484 100
Sum annen langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Sum langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		397 956	365 870
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		56 243	66 413
Sum kortsiktig gjeld		454 198	432 282
Sum gjeld		8 898 120	9 006 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 318 233	28 901 467
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	8 423 821	8 554 603



Organisasjonsnr: 955 950 976
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ulstadløkkveien 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ulstadløkkveien 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PCG13-MFGCA-44708-D08ZF-EZ3U2-PAU1U



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

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 11:54:40 UTC



Penneo DokumentID: PCG13-MFGCA-44708-D08ZF-EZ3U2-PAUIU

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>



Borettslaget Ulstadløkveien 5 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 914 336	1 914 336	1 914 000	1 673 555
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	240 445
Inntekter garasjer		53 750	61 500	54 000	54 000
Utleieinntekter		20 004	20 004	20 000	20 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		216 576	186 120	217 000	248 900
Andre driftsinntekter	1	42 391	46 305	30 000	30 000
Sum driftsinntekter		2 247 057	2 228 265	2 235 000	2 266 900
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 870	-9 165	-9 000	-9 870
Styreonorar	3	-70 000	-65 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger		-1 486	-8 916	-1 487	0
Forretningsførerhonorar		-99 151	-97 358	-97 400	-102 100
Honorar administrative tjenester		-12 733	0	-9 500	-13 200
Eksterne honorar	5	-12 291	-28 969	-30 500	-10 500
Kontingent boligbyggelag		-16 800	-17 100	-17 100	-18 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-68 972	-324 331	-92 400	-93 000
Vaktmestertjenester		-178 386	0	-161 000	-178 200
Renholdstjenester		-81 883	0	-65 000	-72 000
Løpende vedlikehold	7	-42 539	-111 807	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-26 593	-182 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-234 860	-197 589	-217 000	-248 900
Forsikring		-197 861	-192 844	-246 000	-214 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-243 747	-198 571	-110 000	-240 000
Eiendomsavgifter		-198 779	-244 369	-226 500	-208 700
Energi, felles		-214 103	-196 828	-252 500	-252 500
Andre driftsutgifter	9	-5 621	-6 204	-17 500	-5 500
Sum driftskostnader		-1 689 082	-1 725 643	-1 954 887	-2 036 870
DRIFTSRESULTAT		557 975	502 622	280 113	230 030
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		53 807	20 070	18 000	56 000
Finanskostnader		-86 151	-54 126	-79 246	-112 409
Netto finansposter		-32 344	-34 056	-61 246	-56 409
Resultat før skattekostnad		525 631	468 565	218 867	173 621
Ordinært resultat etter skatt		525 631	468 565	218 867	173 621
ÅRSRESULTAT	10, 13	525 631	468 565	218 867	173 621
Disponering av totalresultat:		525 631	468 565	218 867	173 621
Overført til annen egenkapital		525 631	468 565	0	0

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 14	27 092 279	27 092 279
Andre anleggsmidler	4	0	1 486
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	32 643	32 439
Sum anleggsmidler		27 124 922	27 126 204
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 605	11 153
Periodiserte kostnader	11	268 746	247 272
Mellomregning Klare Finans	11	27 136	36 162
Opptjente renter	11	53 807	20 068
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 840 017	1 460 608
Sum omløpsmidler		2 193 311	1 775 263
SUM EIENDELER		29 318 233	28 901 467

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	20 415 413	19 889 782
Sum egenkapital		20 420 113	19 894 482
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	1 959 821	2 090 603
Borettsinnskudd	14, 16	6 464 000	6 464 000
Annen langsiktig gjeld	14	20 100	20 100
Sum langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		397 956	365 870
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		30 741	33 514
Påløpte kostnader		25 502	32 899
Sum kortsiktig gjeld		454 198	432 282
Sum gjeld		8 898 120	9 006 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 318 233	28 901 467
Pantstillelser	14	8 423 821	8 554 603

Sted: _____, dato: _____

Lotte Mihle Asklund
Leder

Jørgen Bardal Eldnes
Styremedlem

Silje Bomann Hjertø
Styremedlem

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - 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 regnskapsskikk 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 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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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. Forsikringsselskapet 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømgift eluttak	9 000	0
Kompensasjon/erstatning	0	15 244
Utleie av utstyr og areal	33 391	31 061
Sum andre inntekter	42 391	46 305

Utleie av utstyr og areal er knyttet til utleie av basestasjon til Telenor.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
Sum personalkostnader	9 870	9 165

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	70 000	65 000

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 442	0	0	89 164	49 694
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	847 225	26 245 024	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	1 486	0
Antatt levetid i år :	5			10	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i år 1990

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Juridisk rådgivning	1 781	19 594
Sum eksterne honorarer	12 291	28 969

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, e-bil)	0	6 731
Andre administrasjonsavtaler	0	5 827
Avtale om vaktmestertjenester	0	162 705
Avtale om renholdstjenester	0	77 013
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 839	49 969
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	9 383	10 002
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	9 566
Avtale om adgangskontroll og dører	2 750	2 518
Sum drifts- og serviceavtaler	68 972	324 331

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	41 708	0
Reparasjon og vedlikehold annet	831	0
Sum vedlikehold	42 539	111 807

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

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	26 593
Sum periodisk vedlikehold	0	26 593

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	368	2 298
Kontorrekvisita, trykksaker	1 251	415
Gaver	699	0
Generalforsamling/årsmøte	465	0
Bankgebyrer	695	746
Andre gebyrer	2 144	2 743
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	5 621	6 204

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 342 981	1 008 460
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	525 631	468 565
Tilbakeført avskrivning	1 486	8 916
Avdrag lån	-130 782	-142 360
Innbetalt innskudd	0	600
Overført øremerkede midler	-204	0
Utbetalt depositum	-750	-1 200
Årets endring i disponible midler	395 382	334 522
Disponible midler i periodens slutt	1 739 113	1 342 981
Andre øremerkede midler 01.01.	32 439	32 437
Årets innskudd andre øremerkede midler	204	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 771 755	1 375 419

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Bank depositum	32 643	32 439
Sum øremerkede bankinnskudd	32 643	32 439
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	1 840 001	1 460 592
Sum bankinnskudd	1 840 017	1 460 608

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	19 894 482	19 425 916
Andelskapital 01.01	4 700	4 700
Andelskapital 31.12	4 700	4 700
Annen egenkapital 01.01	19 889 782	19 421 216
Årets resultat	525 631	468 565
Annen egenkapital 31.12	20 415 413	19 889 782
SUM EGENKAPITAL 31.12	20 420 113	19 894 482

Andelskapitalen er kr 4 700,- fordelt på 47 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 092 279
Restgjeld 31.12	8 423 821

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refin. 95722 samt opptak lån
Låne nummer:	12139315357
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5,44 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 090 603
Avdrag i perioden:	130 782
Lånesaldo 31.12:	1 959 821
Saldo 5 år frem i tid:	1 239 654

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139315357	3	48 335	145 005
	2	46 864	93 728
	1	46 422	46 422
	6	43 774	262 644
	1	42 584	42 584
	24	40 671	976 104
	3	40 230	120 690
	1	39 936	39 936

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	39 494	39 494
1	38 759	38 759
4	38 612	154 448

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 464 000	6 464 000
Sum innskudd	6 464 000	6 464 000

Org.nr: 955 950 976 - 78



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ulstadløkkveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ulstadløkkveien 5

Styreleder	Lotte Mihle Asklund (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Jørgen Bardal Eldnes (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Silje Bomann Hjertø (sign.)	22.02.2024



Borettslaget Ulstadløkveien 5 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 914 336	1 914 336	1 914 000	1 673 555
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	240 445
Inntekter garasjer		53 750	61 500	54 000	54 000
Utleieinntekter		20 004	20 004	20 000	20 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		216 576	186 120	217 000	248 900
Andre driftsinntekter	1	42 391	46 305	30 000	30 000
Sum driftsinntekter		2 247 057	2 228 265	2 235 000	2 266 900
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 870	-9 165	-9 000	-9 870
Styreonorar	3	-70 000	-65 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger		-1 486	-8 916	-1 487	0
Forretningsførerhonorar		-99 151	-97 358	-97 400	-102 100
Honorar administrative tjenester		-12 733	0	-9 500	-13 200
Eksterne honorar	5	-12 291	-28 969	-30 500	-10 500
Kontingent boligbyggelag		-16 800	-17 100	-17 100	-18 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-68 972	-324 331	-92 400	-93 000
Vaktmestertjenester		-178 386	0	-161 000	-178 200
Renholdstjenester		-81 883	0	-65 000	-72 000
Løpende vedlikehold	7	-42 539	-111 807	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-26 593	-182 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-234 860	-197 589	-217 000	-248 900
Forsikring		-197 861	-192 844	-246 000	-214 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-243 747	-198 571	-110 000	-240 000
Eiendomsavgifter		-198 779	-244 369	-226 500	-208 700
Energi, felles		-214 103	-196 828	-252 500	-252 500
Andre driftsutgifter	9	-5 621	-6 204	-17 500	-5 500
Sum driftskostnader		-1 689 082	-1 725 643	-1 954 887	-2 036 870
DRIFTSRESULTAT		557 975	502 622	280 113	230 030
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		53 807	20 070	18 000	56 000
Finanskostnader		-86 151	-54 126	-79 246	-112 409
Netto finansposter		-32 344	-34 056	-61 246	-56 409
Resultat før skattekostnad		525 631	468 565	218 867	173 621
Ordinært resultat etter skatt		525 631	468 565	218 867	173 621
ÅRSRESULTAT	10, 13	525 631	468 565	218 867	173 621
Disponering av totalresultat:		525 631	468 565	218 867	173 621
Overført til annen egenkapital		525 631	468 565	0	0

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 14	27 092 279	27 092 279
Andre anleggsmidler	4	0	1 486
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	32 643	32 439
Sum anleggsmidler		27 124 922	27 126 204
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 605	11 153
Periodiserte kostnader	11	268 746	247 272
Mellomregning Klare Finans	11	27 136	36 162
Opptjente renter	11	53 807	20 068
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 840 017	1 460 608
Sum omløpsmidler		2 193 311	1 775 263
SUM EIENDELER		29 318 233	28 901 467

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	20 415 413	19 889 782
Sum egenkapital		20 420 113	19 894 482
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	1 959 821	2 090 603
Borettsinnskudd	14, 16	6 464 000	6 464 000
Annen langsiktig gjeld	14	20 100	20 100
Sum langsiktig gjeld		8 443 921	8 574 703
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		397 956	365 870
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		30 741	33 514
Påløpte kostnader		25 502	32 899
Sum kortsiktig gjeld		454 198	432 282
Sum gjeld		8 898 120	9 006 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 318 233	28 901 467
Pantstillelser	14	8 423 821	8 554 603

Sted: _____, dato: _____

Lotte Mihle Asklund
Leder

Jørgen Bardal Eldnes
Styremedlem

Silje Bomann Hjertø
Styremedlem

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - 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 regnskapsskikk 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 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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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. Forsikringsselskapet 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømgift eluttak	9 000	0
Kompensasjon/erstatning	0	15 244
Utleie av utstyr og areal	33 391	31 061
Sum andre inntekter	42 391	46 305

Utleie av utstyr og areal er knyttet til utleie av basestasjon til Telenor.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
Sum personalkostnader	9 870	9 165

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	70 000	65 000

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 442	0	0	89 164	49 694
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	847 225	26 245 024	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	1 486	0
Antatt levetid i år :	5			10	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i år 1990

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Juridisk rådgivning	1 781	19 594
Sum eksterne honorarer	12 291	28 969

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, e-bil)	0	6 731
Andre administrasjonsavtaler	0	5 827
Avtale om vaktmestertjenester	0	162 705
Avtale om renholdstjenester	0	77 013
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 839	49 969
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	9 383	10 002
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	9 566
Avtale om adgangskontroll og dører	2 750	2 518
Sum drifts- og serviceavtaler	68 972	324 331

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	41 708	0
Reparasjon og vedlikehold annet	831	0
Sum vedlikehold	42 539	111 807

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

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	26 593
Sum periodisk vedlikehold	0	26 593

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	368	2 298
Kontorrekvisita, trykksaker	1 251	415
Gaver	699	0
Generalforsamling/årsmøte	465	0
Bankgebyrer	695	746
Andre gebyrer	2 144	2 743
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	5 621	6 204

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 342 981	1 008 460
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	525 631	468 565
Tilbakeført avskrivning	1 486	8 916
Avdrag lån	-130 782	-142 360
Innbetalt innskudd	0	600
Overført øremerkede midler	-204	0
Utbetalt depositum	-750	-1 200
Årets endring i disponible midler	395 382	334 522
Disponible midler i periodens slutt	1 739 113	1 342 981
Andre øremerkede midler 01.01.	32 439	32 437
Årets innskudd andre øremerkede midler	204	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 771 755	1 375 419

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Bank depositum	32 643	32 439
Sum øremerkede bankinnskudd	32 643	32 439
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	1 840 001	1 460 592
Sum bankinnskudd	1 840 017	1 460 608

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	19 894 482	19 425 916
Andelskapital 01.01	4 700	4 700
Andelskapital 31.12	4 700	4 700
Annen egenkapital 01.01	19 889 782	19 421 216
Årets resultat	525 631	468 565
Annen egenkapital 31.12	20 415 413	19 889 782
SUM EGENKAPITAL 31.12	20 420 113	19 894 482

Andelskapitalen er kr 4 700,- fordelt på 47 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 092 279
Restgjeld 31.12	8 423 821

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refin. 95722 samt opptak lån
Lånenummer:	12139315357
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5,44 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 090 603
Avdrag i perioden:	130 782
Lånesaldo 31.12:	1 959 821
Saldo 5 år frem i tid:	1 239 654

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139315357	3	48 335	145 005
	2	46 864	93 728
	1	46 422	46 422
	6	43 774	262 644
	1	42 584	42 584
	24	40 671	976 104
	3	40 230	120 690
	1	39 936	39 936

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	39 494	39 494
1	38 759	38 759
4	38 612	154 448

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2023

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 464 000	6 464 000
Sum innskudd	6 464 000	6 464 000

Org.nr: 955 950 976 - 78



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ulstadløkkveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ulstadløkkveien 5

Styreleder	Lotte Mihle Asklund (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Jørgen Bardal Eldnes (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Silje Bomann Hjertø (sign.)	22.02.2024