



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 609 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Vera Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	10 205 413	9 970 131
Sum inntekter		8 744 120	8 091 986
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	198 395	198 395
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	4 579 729	5 289 823
Sum kostnader		5 109 012	5 796 288
Driftsresultat		5 096 401	4 173 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 973	947
Sum finansinntekter		28 973	947
Annen rentekostnad		1 727 119	1 121 140
Sum finanskostnader		1 727 119	1 121 140
Netto finans		1 698 146	1 120 194
Ordinært resultat før skattekostnad		3 398 253	3 053 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 398 253	3 053 650
Årsresultat		3 398 253	3 053 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 398 255	3 053 649
Sum overføringer og disponeringer		3 398 255	3 053 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	192 000 000	192 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 168 058	1 366 453
Sum varige driftsmidler		193 168 058	193 366 453
Sum anleggsmidler		193 168 058	193 366 453
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		136 892	705 433
Andre fordringer	13	485 601	445 727
Sum fordringer		622 493	1 151 160
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 222 130	2 253 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 222 130	2 253 783
Sum omløpsmidler		2 844 623	3 404 943
SUM EIENDELER		196 012 681	196 771 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 128 681	20 730 426



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		24 117 881	20 719 626
Sum egenkapital	14	24 128 681	20 730 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	66 153 528	71 177 359
Øvrig langsiktig gjeld	15	105 355 483	104 129 167
Sum annen langsiktig gjeld		171 509 011	175 306 526
Sum langsiktig gjeld		171 509 011	175 306 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 183	513 204
Annen kortsiktig gjeld	16	294 805	221 239
Sum kortsiktig gjeld		374 989	734 443
Sum gjeld		171 884 000	176 040 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 012 681	196 771 396
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	171 509 011	175 306 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 533444

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 609 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Vera Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 987 609 826
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	10 205 413	9 970 131
Sum inntekter		8 744 120	8 091 986
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	198 395	198 395
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 579 729	5 289 823
Sum kostnader		5 109 012	5 796 288
Driftsresultat		5 096 401	4 173 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 973	947
Sum finansinntekter		28 973	947
Annen rentekostnad		1 727 119	1 121 140
Sum finanskostnader		1 727 119	1 121 140
Netto finans		1 698 146	1 120 194
Ordinært resultat før skattekostnad		3 398 253	3 053 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 398 253	3 053 650
Årsresultat		3 398 253	3 053 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 398 255	3 053 649
Sum overføringer og disponeringer		3 398 255	3 053 649



Organisasjonsnr: 987 609 826
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	192 000 000	192 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 168 058	1 366 453
Sum varige driftsmidler		193 168 058	193 366 453

Sum anleggsmidler 193 168 058 193 366 453

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		136 892	705 433
Andre fordringer	13	485 601	445 727
Sum fordringer		622 493	1 151 160

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 222 130	2 253 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 222 130	2 253 783

Sum omløpsmidler 2 844 623 3 404 943

SUM EIENDELER 196 012 681 196 771 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		24 128 681	20 730 426
Sum opptjent egenkapital		24 117 881	20 719 626

Sum egenkapital 14 24 128 681 20 730 426

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	66 153 528	71 177 359
Øvrig langsiktig gjeld	15	105 355 483	104 129 167
Sum annen langsiktig gjeld		171 509 011	175 306 526
Sum langsiktig gjeld		171 509 011	175 306 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 183	513 204
Annen kortsiktig gjeld	16	294 805	221 239
Sum kortsiktig gjeld		374 989	734 443
Sum gjeld		171 884 000	176 040 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 012 681	196 771 396
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	171 509 011	175 306 527



Organisasjonsnr: 987 609 826
BORETTSLAGET TRONDHEIMSVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 670 500	1 470 214
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 398 255	3 053 649
Tilbakeføring av avskrivning	198 395	198 395
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 023 832	-1 270 007
Endringer i andre langsiktige poster	1 226 316	-781 751
B. Årets endring disponible midler	-200 866	1 200 286
C. Disponible midler	2 469 634	2 670 500
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	18 381	644 850
Restanskonto	118 511	60 583
Andre kortsiktige fordringer	205 697	205 697
Andre forskuddsbet. kostnader	279 904	240 030
Bank IN betalinger	3 456	131
Driftskonto	2 218 673	2 253 652
Leverandører	-80 183	-513 204
Påløpne renter langsiktig gjeld	-646	-334
Andre påløpte kostnader	-53 624	0
Mellomregning finansieringsforetak	-138 155	-94 939
IN konto betalinger	-3 456	-131
Påløpte energikostnader	-67 576	-103 990
Forskudd / overdekning	-31 348	-21 845
Disponible midler	2 469 634	2 670 500

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 735 920	7 887 774	8 273 399	9 168 338
Sum leieinntekt		8 735 920	7 887 774	8 273 399	9 168 338
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	8 200	204 212	0	0
Sum annen inntekt		8 200	204 212	0	0
Sum inntekt		8 744 120	8 091 986	8 273 399	9 168 338
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	40 890	38 070	41 000	45 120
Styrehonorar	3	290 000	270 000	290 000	320 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	198 395	198 395	199 000	199 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	654 909	611 483	500 000	700 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 423 575	1 196 486	1 496 000	1 700 230
Kommunale avgifter/renovasjon	7	212 833	212 093	212 000	280 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	20 628	22 776	14 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	57 886	27 435	32 000	32 000
Reparasjon og vedlikehold	10	958 240	2 044 342	1 500 000	899 500
Revisjonshonorar		9 248	8 964	9 000	9 500
Forretningsførerhonorar		172 760	166 595	173 000	184 000
Andre honorar	11	234 009	265 144	100 000	100 000
Kontorkostnad		0	0	15 000	15 000
TV/bredbånd		728 832	674 304	674 000	718 000
Forsikring		49 640	48 624	49 000	52 000
Andre kostnader	12	57 169	11 577	29 000	29 000
Sum kostnad		5 109 012	5 796 288	5 333 000	5 299 350
Driftsresultat før IN		3 635 107	2 295 697	2 940 399	3 868 988
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 461 293	1 878 145	0	0
Driftsresultat etter IN		5 096 401	4 173 842	2 940 399	3 868 988
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 973	947	0	0
Rentekostnad		1 727 119	1 121 140	1 031 000	2 008 000
Netto finansposter		1 698 146	1 120 194	1 031 000	2 008 000
Årsresultat		3 398 255	3 053 649	1 909 399	1 860 988
Overført til/fra annen egenkapital		3 398 255	3 053 649	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 398 255	3 053 649	0	0



Balanse 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	192 000 000	192 000 000
Andre driftsmidler	4	1 168 058	1 366 453
Sum anleggsmidler		193 168 058	193 366 453
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		118 511	60 583
Kundefordringer		18 381	644 850
Andre kortsiktige fordringer	13	205 697	205 697
Forskuddsbetalte kostnader		279 904	240 030
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 222 130	2 253 783
Sum omløpsmidler		2 844 623	3 404 943
SUM EIENDELER		196 012 681	196 771 396

921 Borettslaget Trondheimsveien 5 Org. nr 987609826



Balanse 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 117 881	20 719 626
Sum opptjent egenkapital		24 117 881	20 719 626
Sum egenkapital	14	24 128 681	20 730 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	66 153 528	71 177 359
Borettsinnskudd		59 771 750	59 771 750
IN nedbetalt fellesgjeld	15	45 583 733	44 357 417
Sum langsiktig gjeld		171 509 011	175 306 527
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 348	21 845
Leverandørgjeld		80 183	513 204
Påløpne renter		646	334
Annen kortsiktig gjeld	16	262 811	199 060
Sum kortsiktig gjeld		374 989	734 443
Sum gjeld		171 884 000	176 040 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 012 681	196 771 396
Pantstillelser	17	171 509 011	175 306 527

Sted: _____

Dato: _____

Vera Gulbrandsen
StyrelederTherese Tollefsen
StyremedlemNima Khademi
StyremedlemAsbjørn Holte
StyremedlemGard Martin Braskerud
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 989 352	3 626 676
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	674 304	674 304
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 728 094	1 077 415
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 344 170	2 509 379
Sum	8 735 920	7 887 774

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	8 200	1 400
3990 Andre driftsinntekter	0	118 278
3999 Andre inntekter	0	84 534
Sum	8 200	204 212

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	40 890	38 070
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	290 000	270 000
Sum	330 890	308 070

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ansatte : 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Takterrasse Kameraovervåk	Heis - del 1	Heis - del 2 Kameraovervåk		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	192 000 000	174 469	107 833	805 582	1 708 267	354 573
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	174 469	89 318	546 005	1 072 412	100 462
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	192 000 000	0	18 515	259 577	635 855	254 111
Årets avskrivninger :	0	0	7 167	53 705	113 884	23 638
Anskaffelsesår :	2008	2010	2010	2012	2013	2018
Antatt levetid i år :		5	15	15	15	15

Borettslaget består av 108 boligandeler.
Borettslagets adresse er Trondheimsveien 5.
Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø ut over det som er vanlig for et boligselskap.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 443 i 0301 Oslo Kommune, og tomten utgjør 34.600.000 kr av byggets verdi.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	654 909	611 483
Sum	654 909	611 483

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	1 096 356	821 907
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	142 467	162 885
6360 Annet renhold	8 903	5 418
6361 Fast renhold	105 000	113 218
6364 Matteleie	65 015	65 025
6391 Snømåking/strøing/feiring	2 334	4 783
6392 Containerleie/tømming	3 500	23 250
Sum	1 423 575	1 196 486

Konto 6360 gjelder renhold av søppelbeholdere.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	212 833	212 093
Sum	212 833	212 093

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	444	0
6420 Leie av datautstyr	20 184	22 776
Sum	20 628	22 776

Konto 6420 gjelder Bevar HMS og Styret.com.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	3 727	1 477
6540 Inventar	5 247	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	34 797	16 566
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 853	7 046
6552 Driftsmateriell	5 262	2 346
Sum	57 886	27 435

Konto 6500 gjelder multisliper og høytrykksspyler.

Konto 6540 gjelder putekasser.

Konto 6552 gjelder i hovedsak batterier.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	209 116	1 373 040
6602 Vedlikehold VVS	17 794	48 741
6603 Vedlikehold elektro	10 536	57 573
6611 Vedlikehold heiser	80 223	64 552
6617 Vedlikehold brannvernustyr	56 106	46 275
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 992	39 620
6630 Egenandel forsikring	10 000	4 000
6641 Malerarbeider	6 309	0
6643 Glassarbeid/Vindu	437 129	65 102
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	252 941
6648 Vedlikehold dører og porter	74 215	92 499
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	12 820	0
Sum	958 240	2 044 342

Konto 6601 gjelder rehabilitering av terrassedører.

Konto 6621 gjelder service ventilasjonsanlegg.

Konto 6692 gjelder kostnader i bakgård.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 005	43 682
6720 Juridisk honorar	170 208	144 422
6730 Teknisk honorar	16 796	77 040
Sum	234 009	265 144

Konto 6714 gjelder IN-avtale, godkjenning nye andelseiere, bruksoverlating og viderefakturering eiendomsskatt.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand ved bruksoverlating og reseksjonering.

Konto 6730 gjelder honorar Plan og Bygningsetaten.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	7 645	0
7770 Betalingskostnader	1 137	1 192
7771 Andre gebyrer	344	1 125
7772 Omkostninger inkasso	0	328
7773 Omkostninger innkreving	11 979	8 899
7790 Andre kostnader	36	-44
7795 Husleietap	36 027	78
Sum	57 169	11 577



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	205 697	205 697
Sum	205 697	205 697

Konto 1570 gjelder rest i påvente av reseksjonering av andel.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 800	0	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	0	10 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	20 719 626	3 398 255	24 117 881
Sum opptjent egenkapital	20 719 626	3 398 255	24 117 881
Sum egenkapital	20 730 426	3 398 255	24 128 681



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Til oppgradering/refinans	
Lånenummer:	83987201900	83987127204
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036	01.01.2046
Opprinnelig lånebeløp:	3 415 444	132 217 450
Lånesaldo 01.01:	3 297 828	67 879 531
Avdrag i perioden:	194 187	4 829 645
Lånesaldo 31.12:	3 103 641	63 049 887
Saldo 5 år frem i tid:	2 137 644	54 336 503
Andelssaldo 01.01:	0	44 357 417
Innbetalt IN i perioden:	0	2 687 610
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 461 293
Andelssaldo 31.12:	0	45 583 733
Sum pantegjeld for lån:	3 103 641	108 633 620

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987127204	1	1 717 252	1 717 252
	2	1 597 458	3 194 916
	1	1 584 363	1 584 363
	2	1 492 706	2 985 412
	1	1 453 425	1 453 425
	1	1 374 861	1 374 861
	1	1 367 810	1 367 810
	2	1 296 298	2 592 596
	1	1 257 016	1 257 016
	1	1 243 921	1 243 921
	1	1 217 734	1 217 734
	1	1 191 546	1 191 546
	1	1 139 171	1 139 171
	1	1 073 701	1 073 701
	1	1 040 335	1 040 335
	2	1 034 419	2 068 838
	1	1 008 232	1 008 232
	2	982 044	1 964 088
	1	969 568	969 568
	2	929 668	1 859 336
	1	918 548	918 548
	4	903 480	3 613 920
	1	902 188	902 188
	1	877 292	877 292
	9	864 198	7 777 782
	1	858 625	858 625

921 Borettslaget Trondheimsveien 5 Org. nr. 987609826



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Langsiktig gjeld

	6	759 447	4 556 682
	1	728 833	728 833
	1	680 884	680 884
	1	667 790	667 790
	1	646 869	646 869
	3	589 226	1 767 678
	6	563 039	3 378 234
	1	550 787	550 787
	1	549 944	549 944
	1	485 300	485 300
	1	451 029	451 029
	1	311 779	311 779
	1	275 957	275 957
	1	223 424	223 424
	1	197 852	197 852
	1	168 948	168 948
	1	69 289	69 289
	1	62 104	62 104
	1	5 440	5 440
	1	4 883	4 883
	1	4 525	4 525
	1	4 265	4 265
	1	4 007	4 007
	1	907	907
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987201900	1	82 056	82 056
	1	64 944	64 944
	3	59 103	177 309
	1	57 384	57 384
	2	47 076	94 152
	2	41 922	83 844
	1	41 578	41 578
	1	40 547	40 547
	1	39 860	39 860
	2	39 173	78 346
	1	38 829	38 829
	1	38 142	38 142
	1	36 767	36 767
	1	36 424	36 424
	1	36 149	36 149
	2	36 080	72 160
	1	35 805	35 805
	1	35 049	35 049
	1	34 706	34 706
	1	34 362	34 362
	2	34 018	68 036
	2	32 987	65 974
	2	32 644	65 288
	2	31 957	63 914
	4	31 269	125 076
	1	30 582	30 582
	1	30 239	30 239

921 Borettslaget Trondheimsveien 5 Org. nr. 987609826



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Langsiktig gjeld

1	29 895	29 895
1	29 208	29 208
1	28 177	28 177
9	27 146	244 314
1	26 459	26 459
2	25 771	51 542
3	25 084	75 252
2	24 397	48 794
7	23 710	165 970
1	23 366	23 366
15	22 679	340 185
10	19 930	199 300
2	17 868	35 736
1	17 525	17 525
5	15 463	77 315
6	14 776	88 656
1	14 432	14 432

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Trondheimsveien 5

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	67 576	103 990
2980 Andre påløpte kostnader	53 624	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	138 155	94 939
2997 IN konto betalinger	3 456	131
Sum	262 811	199 060

Konto 2980 gjelder renovasjon for 3.kvartal 2022 som er fakturert i 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	111 737 261
Innskuddskapital	59 771 750
Boligselskapets pantsikrede gjeld	171 509 011
Bokført verdi av pantsatt eiendom	192 000 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 59.782.550,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trondheimsveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Trondheimsveien 5

Styreleder	Vera Gulbrandsen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Gard Martin Braskerud (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Therese Tollefsen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Asbjørn Holte (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Nima Khademi (sign.)	22.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondheimsveien 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Trondheimsveien 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Trondheimsveien 5

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.

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 kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor