



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 296 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELSGATE 28
Forretningsadresse: v/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: Jakob Myklebost Stein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 285 478	1 024 932
Sum inntekter		2 285 478	1 024 932
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-9 629	-16 035
Annen driftskostnad	1,2,3,4	-410 129	-413 924
Sum kostnader		-419 757	-429 958
Driftsresultat		1 865 721	594 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		15 388	6 289
Sum finanskostnader		-433 993	-306 971
Netto finans		-418 605	-300 682
Ordinært resultat før skattekostnad		1 447 116	294 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 447 116	294 292
Årsresultat	5,9	1 447 116	294 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 447 116	294 292
Sum overføringer og disponeringer		1 447 116	294 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	15 109 349	15 118 978
Sum varige driftsmidler		15 109 349	15 118 978
Sum anleggsmidler		15 109 349	15 118 978
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	26 041	42 307
Andre fordringer	7	34 580	6 020
Sum fordringer		60 621	48 327
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	457 735	389 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 356	437 908
Sum omløpsmidler		518 356	437 908
SUM EIENDELER		15 627 705	15 556 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-1 309 755	-2 756 871
Sum opptjent egenkapital		-1 309 755	-2 756 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-1 309 755	-2 756 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 243 315	10 625 294
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	7 630 000	7 630 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 873 315	18 255 294
Sum langsiktig gjeld		16 873 315	18 255 294
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 221	51 944
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		7 924	6 518
Sum kortsiktig gjeld		64 145	58 463
Sum gjeld		16 937 460	18 313 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 627 705	15 556 886
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	16 873 315	18 255 294



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492344

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 296 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELSGATE 28
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krampungata 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: Jakob Myklebost Stein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 987 296 992
BORETTSLAGET WESSELGATE 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 285 478	1 024 932
Sum inntekter		2 285 478	1 024 932
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-9 629	-16 035
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	-410 129	-413 924
Sum kostnader		-419 757	-429 958
Driftsresultat		1 865 721	594 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		15 388	6 289
Sum finanskostnader		-433 993	-306 971
Netto finans		-418 605	-300 682
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 447 116	294 292
Årsresultat	5, 9	1 447 116	294 292
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 447 116	294 292
Sum overføringer og disponeringer		1 447 116	294 292



Organisasjonsnr: 987 296 992
BORETTSLAGET WESSELSGATE 28

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	15 109 349	15 118 978
Sum varige driftsmidler		15 109 349	15 118 978

Sum anleggsmidler		15 109 349	15 118 978
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	26 041	42 307
Andre fordringer	7	34 580	6 020
Sum fordringer		60 621	48 327

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	457 735	389 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 356	437 908

Sum omløpsmidler		518 356	437 908
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		15 627 705	15 556 886
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-1 309 755	-2 756 871
Sum opptjent egenkapital		-1 309 755	-2 756 871

Sum egenkapital		-1 309 755	-2 756 871
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 243 315	10 625 294
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	7 630 000	7 630 000



Sum annen langsiktig gjeld	16 873 315	18 255 294
Sum langsiktig gjeld	16 873 315	18 255 294
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	56 221	51 944
Skyldige offentlige avgifter	1	1
Annen kortsiktig gjeld	7 924	6 518
Sum kortsiktig gjeld	64 145	58 463
Sum gjeld	16 937 460	18 313 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 627 705	15 556 886
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	10 16 873 315	18 255 294



Organisasjonsnr: 987 296 992
BORETTLAGET WESSELSGATE 28

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wesselsgate 28

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Wesselsgate 28.

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)

Pemseo Dokumentnøkkel: 2ULP7-8APL6-VZ2N5-PMOZB-8D1VA-66NWE



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 AS

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

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-04-05 06:50:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2ULP7-8APL6-VZ2N5-PMOZB-8DT1VA-66NWE

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 Wesselsgate 28 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		463 500	463 500	463 500	495 945
Felleskostnader kapitaldel		639 615	561 432	713 600	672 224
Innbetaling IN-ordning		1 182 363	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 285 478	1 024 932	1 177 100	1 168 169
Driftskostnader					
Avskrivninger		-9 629	-16 035	-9 629	-7 493
Forretningsførerhonorar		-50 215	-47 506	-49 200	-52 200
Eksterne honorar	1	-8 997	-6 594	-6 200	-6 800
Drifts- og serviceavtaler	2	-33 181	-33 281	-34 430	-43 900
Løpende vedlikehold	3	-1 739	-35 627	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-33 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-99 684	-93 009	-97 400	-104 700
Forsikring		-79 529	-74 425	-81 700	-88 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-80 399	-68 333	-71 000	-84 300
Eiendomsavgifter		-44 943	-50 575	-49 100	-47 200
Energi, felles		-2 367	-3 431	-6 000	-3 500
Andre driftsutgifter	4	-9 075	-1 143	-3 000	-2 500
Sum driftskostnader		-419 757	-429 958	-465 659	-1 065 693
DRIFTSRESULTAT		1 865 721	594 974	711 441	102 476
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 388	6 289	3 000	7 000
Finanskostnader		-433 993	-306 971	-491 065	-477 707
Netto finansposter		-418 605	-300 682	-488 065	-470 707
Resultat før skattekostnad		1 447 116	294 292	223 376	-368 231
Ordinært resultat etter skatt		1 447 116	294 292	223 376	-368 231
ÅRSRESULTAT	5, 9	1 447 116	294 292	223 376	-368 231
Disponering av totalresultat:					
Reduksjon av udekket tap		287 371	294 292	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 182 363	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-22 618	0	0	0

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	15 109 349	15 118 978
Sum anleggsmidler		15 109 349	15 118 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	6 605	0
Periodiserte kostnader	7	19 436	42 307
Mellomregning Klare Finans	7	19 192	0
Opptjente renter	7	15 388	6 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	457 735	389 581
Sum omløpsmidler		518 356	437 908
SUM EIENDELER		15 627 705	15 556 886

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	1 159 745	0
Annen egenkapital	9	-2 475 000	-2 762 371
Sum egenkapital		-1 309 755	-2 756 871
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	9 243 315	10 625 294
Borettsinnskudd	10, 12	7 630 000	7 630 000
Sum langsiktig gjeld		16 873 315	18 255 294
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 221	51 944
Skyldig off. myndigheter		1	1
Mellomregning BBL finans		0	6 394
Forskudd kunder		7 734	0
Påløpte kostnader		190	124
Sum kortsiktig gjeld		64 145	58 463
Sum gjeld		16 937 460	18 313 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 627 705	15 556 886
Pantstillelser	10	16 873 315	18 255 294

Sted: _____, dato: _____

Jakob Myklebost Stein
Leder

Live Wermundsen Mork
Styremedlem

Fredrik Danielsen
Styremedlem

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - 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.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjøringsprinsippet.

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 andelseierne 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsslutt. 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 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 594
Teknisk rådgivning	2 975	0
Sum eksterne honorarer	8 997	6 594

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	20 342	18 106
Avtale om skadedyrbejempelse	7 073	6 826
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 766	8 349
Sum drifts- og serviceavtaler	33 181	33 281

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 739	0
Sum vedlikehold	1 739	35 627

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

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	846	0
Bankgebyrer	611	679
Andre gebyrer	7 618	465
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	9 075	1 143

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	379 445	377 900
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 447 116	294 292
Tilbakeført avskrivning	9 629	16 035
Avdrag lån	-199 617	-308 781
Avdrag IN ordning	-1 182 363	0
Årets endring i disponible midler	74 765	1 546
Disponible midler i periodens slutt	454 210	379 445
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	454 210	379 445

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 113 000	12 967 000	42 709	74 933
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 113 000	12 967 000	42 709	74 933
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	42 709	45 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 113 000	12 967 000	0	29 349
Årets avskrivninger :	0	0	2 136	7 493
Antatt levetid i år :			5	10

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

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2004.

Note 7 - 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.

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	457 733	389 579
Sum bankinnskudd	457 735	389 581

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-2 756 871	-3 051 163
Andelskapital 01.01	5 500	5 500
Andelskapital 31.12	5 500	5 500
Annen egenkapital 01.01	-2 762 371	-3 056 663
Årets resultat	1 447 116	294 292
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 182 363	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	22 618	0
Annen egenkapital 31.12	-2 475 000	-2 762 371
Innbetalt IN-ordning i år	1 182 363	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-22 618	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	1 159 745	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 309 755	-2 756 871

Andelskapitalen er kr 5 500 fordelt på 11 andeler à kr 500.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Nedbetaling av lån vil over tid bidra til positiv egenkapital. Boligselskapet har positive disponible midler.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	15 109 349
Restgjeld 31.12	16 873 315

Pålydende pantstillelser var 32 230 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering og opptak
Lånenummer:	12136439616
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	11.04.2048
Opprinnelig lånebeløp:	11 893 110
Lånesaldo 01.01:	10 625 294
Avdrag i perioden:	1 381 980
Lånesaldo 31.12:	9 243 315
Saldo 5 år frem i tid:	7 254 754
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 182 363
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	22 618
Andelssaldo 31.12:	1 159 745
Sum pantegjeld for lån:	10 403 060

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136439616	1	1 254 305	1 254 305
	1	1 181 301	1 181 301
	1	1 145 678	1 145 678
	1	1 098 972	1 098 972
	1	824 681	824 681
	1	797 084	797 084
	1	781 371	781 371
	2	774 120	1 548 240
	1	611 685	611 685

Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	7 630 000	7 630 000
Sum innskudd	7 630 000	7 630 000



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wesselsgate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Wesselsgate 28

Styreleder	Jakob Myklebost Stein (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Live Wermundsen Mork (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Fredrik Danielsen (sign.)	04.04.2024



Borettslaget Wesselsgate 28 - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel	463 500	463 500	463 500	495 945
Felleskostnader kapitaldel	639 615	561 432	713 600	672 224
Innbetaling IN-ordning	1 182 363	0	0	0
Sum driftsinntekter	2 285 478	1 024 932	1 177 100	1 168 169
Driftskostnader				
Avskrivninger	-9 629	-16 035	-9 629	-7 493
Forretningsførerhonorar	-50 215	-47 506	-49 200	-52 200
Eksterne honorar	1 -8 997	-6 594	-6 200	-6 800
Drifts- og serviceavtaler	2 -33 181	-33 281	-34 430	-43 900
Løpende vedlikehold	3 -1 739	-35 627	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	0	0	-33 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler	-99 684	-93 009	-97 400	-104 700
Forsikring	-79 529	-74 425	-81 700	-88 100
Kommunale tjenester og renovasjon	-80 399	-68 333	-71 000	-84 300
Eiendomsavgifter	-44 943	-50 575	-49 100	-47 200
Energi, felles	-2 367	-3 431	-6 000	-3 500
Andre driftsutgifter	4 -9 075	-1 143	-3 000	-2 500
Sum driftskostnader	-419 757	-429 958	-465 659	-1 065 693
DRIFTSRESULTAT	1 865 721	594 974	711 441	102 476
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	15 388	6 289	3 000	7 000
Finanskostnader	-433 993	-306 971	-491 065	-477 707
Netto finansposter	-418 605	-300 682	-488 065	-470 707
Resultat før skattekostnad	1 447 116	294 292	223 376	-368 231
Ordinært resultat etter skatt	1 447 116	294 292	223 376	-368 231
ARSRESULTAT	5, 9 1 447 116	294 292	223 376	-368 231
Disponering av totalresultat:	1 447 116	294 292	223 376	-368 231
Reduksjon av udekket tap	287 371	294 292	0	0
Overført til egenkapital IN ordning	1 182 363	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK	-22 618	0	0	0

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	15 109 349	15 118 978
Sum anleggsmidler		15 109 349	15 118 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	6 605	0
Periodiserte kostnader	7	19 436	42 307
Mellomregning Klare Finans	7	19 192	0
Opptjente renter	7	15 388	6 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	457 735	389 581
Sum omløpsmidler		518 356	437 908
SUM EIENDELER		15 627 705	15 556 886

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	1 159 745	0
Annen egenkapital	9	-2 475 000	-2 762 371
Sum egenkapital		-1 309 755	-2 756 871
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	9 243 315	10 625 294
Borettsinnskudd	10, 12	7 630 000	7 630 000
Sum langsiktig gjeld		16 873 315	18 255 294
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 221	51 944
Skyldig off. myndigheter		1	1
Mellomregning BBL finans		0	6 394
Forskudd kunder		7 734	0
Påløpte kostnader		190	124
Sum kortsiktig gjeld		64 145	58 463
Sum gjeld		16 937 460	18 313 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 627 705	15 556 886
Pantstillelser	10	16 873 315	18 255 294

Sted: _____, dato: _____

Jakob Myklebost Stein
Leder

Fredrik Danielsen
Styremedlem

Linn Sortebeck
Styremedlem

Henrik Grønli
Styremedlem

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - 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.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsslutt. 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 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 594
Teknisk rådgivning	2 975	0
Sum eksterne honorarer	8 997	6 594

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vakt- og sikringstjenester	20 342	18 106
Avtale om skadedyrbejempelse	7 073	6 826
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	5 766	8 349
Sum drifts- og serviceavtaler	33 181	33 281

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 739	0
Sum vedlikehold	1 739	35 627

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

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	846	0
Bankgebyrer	611	679
Andre gebyrer	7 618	465
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	9 075	1 143

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	379 445	377 900
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 447 116	294 292
Tilbakeført avskrivning	9 629	16 035
Avdrag lån	-199 617	-308 781
Avdrag IN ordning	-1 182 363	0
Årets endring i disponible midler	74 765	1 546
Disponible midler i periodens slutt	454 210	379 445
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	454 210	379 445



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 113 000	12 967 000	42 709	74 933
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 113 000	12 967 000	42 709	74 933
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	42 709	45 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 113 000	12 967 000	0	29 349
Årets avskrivninger :	0	0	2 136	7 493
Antatt levetid i år :			5	10

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

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2004.

Note 7 - 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 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	457 733	389 579
Sum bankinnskudd	457 735	389 581

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-2 756 871	-3 051 163
Andelskapital 01.01	5 500	5 500
Andelskapital 31.12	5 500	5 500
Annen egenkapital 01.01	-2 762 371	-3 056 663
Årets resultat	1 447 116	294 292
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 182 363	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	22 618	0
Annen egenkapital 31.12	-2 475 000	-2 762 371
Innbetalt IN-ordning i år	1 182 363	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-22 618	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	1 159 745	0

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

2023

2022

Note 9 - EGENKAPITAL

SUM EGENKAPITAL 31.12

-1 309 755

-2 756 871

Andelskapitalen er kr 5 500 fordelt på 11 andeler à kr 500.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Nedbetaling av lån vil over tid bidra til positiv egenkapital. Boligselskapet har positive disponible midler.

Org.nr: 987 296 992 - 294



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	15 109 349
Restgjeld 31.12	16 873 315

Pålydende pantstillelser var 32 230 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Wesselsgate 28 - Noter 2023

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering og opptak
Lånenummer:	12136439616
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	11.04.2048
Opprinnelig lånebeløp:	11 893 110
Lånesaldo 01.01:	10 625 294
Avdrag i perioden:	1 381 980
Lånesaldo 31.12:	9 243 315
Saldo 5 år frem i tid:	6 203 036
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 182 363
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	22 618
Andelssaldo 31.12:	1 159 745
Sum pantegjeld for lån:	10 403 060

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136439616	1	1 254 305	1 254 305
	1	1 181 301	1 181 301
	1	1 145 678	1 145 678
	1	1 098 972	1 098 972
	1	824 681	824 681
	1	797 084	797 084
	1	781 371	781 371
	2	774 120	1 548 240
	1	611 685	611 685

Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	7 630 000	7 630 000
Sum innskudd	7 630 000	7 630 000