



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 617 594  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4  
Forretningsadresse: Ulstadløkkveien 4  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		480 468	466 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>480 468</b>	<b>466 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 787	22 798
Annen driftskostnad		215 086	294 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>278 809</b>	<b>357 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 659</b>	<b>109 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 833	1 431
Annen finansinntekt		2 500	2 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 333</b>	<b>3 869</b>
Annen rentekostnad		113 570	75 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 570</b>	<b>75 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 237</b>	<b>-71 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 422	37 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 175 000	15 175 000
Maskiner og anlegg		95 185	118 972
Sum varige driftsmidler		15 270 185	15 293 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 270 185	15 293 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 306	
Andre fordringer		21 548	19 588
Sum fordringer		37 854	19 588
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		369 559	319 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 559	319 108
Sum omløpsmidler		407 413	338 697
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 939 608	-2 036 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 939 608</b>	<b>-2 036 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 899 608</b>	<b>-1 996 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		57 900	38 600
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>57 900</b>	<b>38 600</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 826 642	3 923 257
Øvrig langsiktig gjeld		13 575 000	13 575 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 401 642</b>	<b>17 498 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 951	21 511
Annen kortsiktig gjeld		96 713	70 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 664</b>	<b>91 842</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 577 206</b>	<b>17 628 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580886

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 617 594  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4  
Forretningsadresse: Ulstادلøkkveien 4  
7067 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 992 617 594  
BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		480 468	466 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>480 468</b>	<b>466 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 787	22 798
Annen driftskostnad		215 086	294 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>278 809</b>	<b>357 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 659</b>	<b>109 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 833	1 431
Annen finansinntekt		2 500	2 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 333</b>	<b>3 869</b>
Annen rentekostnad		113 570	75 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 570</b>	<b>75 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 237</b>	<b>-71 732</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 422	37 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 422</b>	<b>37 480</b>



Organisasjonsnr: 992 617 594  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		15 175 000	15 175 000
Maskiner og anlegg		95 185	118 972
Sum varige driftsmidler		15 270 185	15 293 972
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		15 270 185	15 293 972
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		16 306	
Andre fordringer		21 548	19 588
Sum fordringer		37 854	19 588
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		369 559	319 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 559	319 108
Sum omløpsmidler		407 413	338 697
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-1 939 608	-2 036 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 939 608</b>	<b>-2 036 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 899 608</b>	<b>-1 996 030</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelser	57 900	38 600
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>57 900</b>	<b>38 600</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 826 642	3 923 257
Øvrig langsiktig gjeld	13 575 000	13 575 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 401 642</b>	<b>17 498 257</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	20 951	21 511
Annen kortsiktig gjeld	96 713	70 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>117 664</b>	<b>91 842</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 577 206</b>	<b>17 628 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>



Organisasjonsnr: 992 617 594  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000.00	35000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4935.00	4935.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	39935.00	39935.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**BORETTLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4**

## **ÅRSREGNSKAP 2022**

Balanse  
Resultat  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*



## BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

### BALANSE 2022

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		15 175 000	15 175 000
Brannalamannlegg		95 185	118 972
<b>Sumanleggsmidler</b>	<b>1</b>	<b>15 270 185</b>	<b>15 293 972</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		16 306	0
Forskudds betalte kostnader		21 548	19 588
<b>Sum fordringer</b>	<b>2</b>	<b>37 854</b>	<b>19 588</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter og</b>	<b>3</b>	<b>369 559</b>	<b>319 108</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>407 413</b>	<b>338 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	4	40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
Opp tjent egenkapital		-2 036 030	-2 073 511
Årets resultat		96 422	37 480
<b>Sum opp tjent egenkapital</b>		<b>-1 939 608</b>	<b>-2 036 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 899 608</b>	<b>-1 996 030</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	5	13 575 000	13 575 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 826 642	3 923 257
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 401 642</b>	<b>17 498 257</b>
Avsetning vedlikehold		57 900	38 600
<b>SUM AVSETNINGER</b>	<b>7</b>	<b>57 900</b>	<b>38 600</b>
Leverandørgjeld		20 951	21 511
Forskudd fra kunder		17 924	10 957
På løpte renter		38 854	19 439
På løpte kostnader	8	39 935	39 935
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>117 664</b>	<b>91 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 677 597</b>	<b>15 632 669</b>

Trondheim / / 2023,  
Styret for BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

Philip Lauth Jackson  
Styreleder

Thea Jensen  
Styremedlem

Lars Tønder  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

### RESULTATREGNSKAP ÅR 2022

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>				
Felleskostnader nytte	1 476	1 230	0	1 476
Felleskostnader drift	273 480	264 474	273 487	282 785
Felleskostnader renter	81 600	81 600	81 620	174 112
Felleskostnader avdrag	113 808	113 808	113 808	86 204
Kabel TV	9 504	4 752	9 504	9 504
Annen inntekt Energi	600	600	600	600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>480 468</b>	<b>466 464</b>	<b>479 019</b>	<b>554 681</b>
<b>KOSTNADER</b>				
Lønn/styreonorar	9 39 935	39 935	39 935	39 935
Innleide tjenester	10 13 186	1 355	1 380	1 450
Forretningsførsel	11 41 240	40 060	45 310	45 000
Revisjon	12 6 875	8 000	8 040	7 200
Forsikring	26 225	24 119	23 748	28 000
Eiendomsavgifter	72 185	69 500	69 976	73 300
Strøm	13 242	16 493	9 000	12 400
Kabel-TV	6 336	0	9 504	9 504
Reparasjon/vedlikehold	13 7 571	41 119	45 400	45 400
Vedlikeholdsavsetning	7 19 300	19 300	19 300	19 300
Kontorkostnader	3 223	4 095	5 400	4 600
Andre kostnader	14 5 704	2 010	5 998	6 200
Avskrivinger	23 787	22 798	0	0
Tap på fordringer	0	68 468	0	0
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>278 809</b>	<b>357 252</b>	<b>282 991</b>	<b>292 289</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>201 659</b>	<b>109 212</b>	<b>196 028</b>	<b>262 392</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>				
Renteinntekter	8 333	3 869	0	0
Rentekostnader	113 570	75 601	81 620	174 112
<b>SUM FINANS</b>	<b>15 -105 237</b>	<b>-71 732</b>	<b>-81 620</b>	<b>-174 112</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>16 96 422</b>	<b>37 480</b>	<b>114 408</b>	<b>88 280</b>
<b>DISPONERT:</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	96 422	37 480	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

### GENERELLE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjorårskolonnen for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av Note 6 - Langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om borettslaget har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Avfukter	Brannalarm- anlegg	Total
Ansk.kost pr 01.01	15 175 000	59 375	119 125	15 353 500
+ Tilgang	0	0	0	0
- Avgang	0	0	0	0
<b>Ansk.kost pr 31.12</b>	<b>15 175 000</b>	<b>59 375</b>	<b>119 125</b>	<b>15 353 500</b>
Akk avskriv pr. 01.01	0	10885	48 643	59 528
Årets avskrivninger	0	11 875	11 913	23 787
Avskriv på avgang	0	0	0	0
<b>Akk avskr pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>22 760</b>	<b>60 555</b>	<b>83 315</b>
Balanseført verdi 01.01.	15 175 000	48 490	70 482	15 293 972
Nto endr overfor	0	-11 875	-11 913	-23 787
<b>Balanseverdi 31.12</b>	<b>15 175 000</b>	<b>36 615</b>	<b>58 570</b>	<b>15 270 185</b>

Borettslagets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Bygningen er anskaffet i 2008.

Brannalarmanlegg er anskaffet i 2018 og avskrives over 10 år.

Avfukter er anskaffet i 2021 og avskrives over 10 år.

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

### NOTE 2 - FORDRINGER 2022      2021

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av :

Restanser felleskostnader	Kr	16 306	0
Forskuddsbetalt forsikring t.o.m oktober	Kr	21 548	19 588
Sum forskuddsbetalte kostnader	Kr	37 854	19 588

Utestående fordringer er gjennomgått. Borettslaget behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

### NOTE 3 - BANK

Bankinnskudd består av borettslagets driftskonto og skattetrekkkonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr 0.

### NOTE 4 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen er kr 40 000,- fordelt på 8 andeler à kr 5 000,-

### NOTE 5 - BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd Kr      13 575 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

### NOTE 6 - LANGSIKTIG GJELD

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2010
Refinansiert	2019
Løpetid fra opprinnelig låneår	46,5 år
Rentesats per 31.12 nom.	1,80 %
Renteavtale	Flytende
Lånebeløp etter refinansiering	4 400 000
Avdrag i år	96 615
Sum bokført gjeld 31.12	3 826 642

Gjeld i hht til gjeldende nedbetalingsplan som forfaller senere enn 5 år, pr 31.12.2027: 3 419 808

Lån er sikret med pant i eiendommen.

Bokført verdi 31.12 15 175 000

Ved annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Andelsnr:	Andel Felleslån:
1	kr 497 474
2	kr 448 071
3,5	kr 477 713
4,6	kr 546 876
7	kr 408 549
8	kr 423 370

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

NOTE 7 - AVSETNING VEDLIKEHOLD		2022	2021
Sum avsetning ved årets inngang	Kr	38 600	19 300
Årets avsetning vedlikehold iht budsjett	Kr	19 300	19 300
Sum avsetning ved årets utgang	Kr	57 900	38 600

NOTE 8 - PÅLØPTE KOSTNADER		2022	2021
Årets avsetning for styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	Kr	39 935	39 935
Sum påløpte kostnader	Kr	39 935	39 935

NOTE 9 - LØNNSKOSTNADER		2022	2021
Årets styrehonorar inkl. arb.giv avg	Kr	39 935	39 935
Sum lønnskostnader	Kr	39 935	39 935

Borettslaget har ingen ansatte.  
Styrehonorar til fordeling for 2022 er kr 35 000,-. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2023, etter årsmøtet.

NOTE 10 - INNLEIDE TJENESTER		2022	2021
Vaktmestertjenester	Kr	11 786	0
Nøkkeladministrasjon	Kr	1 400	1 355
Sum innleide tjenester	Kr	13 186	1 355

NOTE 11 - FORVALTNINGSHONORAR		2022	2021
Forvaltningshonorar i hht avtale	Kr	40 490	39 310
Forvaltningshonorar utover avtale	Kr	750	750
Sum forvaltningshonorar	Kr	41 240	40 060

NOTE 12 - REVISJONSHONORAR		2022	2021
Revisjonshonorar	Kr	6 875	8 000
Sum revisjonshonorar	Kr	6 875	8 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er BDO AS.  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

NOTE 13 - VEDLIKEHOLD		2022	2021
Vedlikehold bygninger	Kr	0	33 416
Bortkjøring søppel	Kr	210	0
Beplantning	Kr	0	1 517
Nøkler, sylindere mm	Kr	844	0
Kontroll brannanlegg	Kr	6 516	6 186
Sum vedlikehold	Kr	7 571	41 119

Dokumentet er elektronisk signert



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR ÅR 2022 BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 4

NOTE 14 - ANDRE KOSTNADER		2022	2021
Årsmøte	Kr	2 694	0
Pålagt kundekontroll mot bank	Kr	500	40
Bankgebyr	Kr	2 510	1 970
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>Kr</b>	<b>5 704</b>	<b>2 010</b>

  

NOTE 15 - FINANS		2022	2021
Renteinntekt bank	Kr	5 833	1 431
Annen Finansinntekt (utbytte Gjensidige)	Kr	2 500	2 438
Renter lån	Kr	-113 570	-75 601
<b>Sum finans</b>	<b>Kr</b>	<b>-105 237</b>	<b>-71 732</b>

  

NOTE 16 - BORETTSLAGETS DISPONIBLE MIDLER		2022	2021
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>Kr</b>	<b>246 853</b>	<b>598 727</b>
Årets resultat	Kr	96 422	37 480
Årets avskrivning	Kr	23 788	22 798
Årets tilgang	Kr	0	-59 375
Avdrag lån	Kr	-96 615	-372 077
Innfrielse lån	Kr	0	0
Opptak lån	Kr	0	0
Årets avsetning til vedlikehold	Kr	19 300	19 300
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>Kr</b>	<b>42 895</b>	<b>-351 874</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>Kr</b>	<b>289 748</b>	<b>246 853</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Årets resultat viser et overskudd på kr 96 422.

Borettslagets egenkapital er negativ med kr -1 899 608 og er således tapt.

Borettslaget er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) er på kr 289 748.

Det ligger merverdi i bygget, og borettsinnskuddet er også egenkapital selv om det er klassifisert som gjeld.

På denne måten er den reelle egenkapital ikke tapt.

Det budsjetteres med overskudd lik avdrag fremover for å dekke den tapte egenkapitalen slik at fortsatt drift kan bekrefte.

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsregnskap 202...

Name Date  
**Jensen, Thea** 2023-04-12

Identification

 bankID™ Jensen, Thea

Name Date  
**Tønder, Lars** 2023-04-11

Identification

 bankID™ Tønder, Lars

Name Date  
**Jackson, Philip Lautin** 2023-04-12

Identification

 bankID™ Jackson, Philip Lautin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ulstadløkkveien 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ulstadløkkveien 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permetu Dokumentnr: UJEE-87000-M0W&C-#FW18-ENWNC-0Z085



## 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: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 11:15:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UJEE-87OUO-M0W&C-#FW18-ENWNC-0Z085

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>