



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 950 976  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lotte Mihle Asklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### 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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 228 265	2 226 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 228 265</b>	<b>2 226 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-74 165	-74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-8 916	-8 916
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	-1 642 563	-1 630 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 725 643</b>	<b>-1 713 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>502 622</b>	<b>513 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 070</b>	<b>584</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-54 126</b>	<b>-42 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 056</b>	<b>-41 635</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>468 565</b>	<b>471 659</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 953 909</b>	<b>3 939 648</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>468 565</b>	<b>471 659</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 565	471 659
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>468 565</b>	<b>471 659</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,16	27 092 279	27 092 279
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 486	10 403
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 093 765</b>	<b>27 102 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12,14	32 439	32 437
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 439</b>	<b>32 437</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 126 204</b>	<b>27 135 119</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	258 425	275 366
Andre fordringer	13	56 230	18 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>314 655</b>	<b>293 513</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 460 608	1 171 490
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 775 263</b>	<b>1 465 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 775 263</b>	<b>1 465 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	19 894 482	19 425 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	2 090 603	2 232 963
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	6 484 100	6 484 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 574 703</b>	<b>8 717 663</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 574 703</b>	<b>8 717 663</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 870	397 738
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		66 413	58 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 282</b>	<b>456 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 006 985</b>	<b>9 174 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	8 554 603	8 696 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 446381

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 950 976  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lotte Mihle Asklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 955 950 976  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 228 265	2 226 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 228 265</b>	<b>2 226 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-74 165	-74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-8 916	-8 916
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-1 642 563	-1 630 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 725 643</b>	<b>-1 713 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>502 622</b>	<b>513 294</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 070</b>	<b>584</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-54 126</b>	<b>-42 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 056</b>	<b>-41 635</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>468 565</b>	<b>471 659</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 953 909</b>	<b>3 939 648</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>468 565</b>	<b>471 659</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 565	471 659
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>468 565</b>	<b>471 659</b>



Organisasjonsnr: 955 950 976  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4,16	27 092 279	27 092 279
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	4	1 486	10 403
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>27 093 765</b>	<b>27 102 682</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
	12,14	32 439	32 437
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>32 439</b>	<b>32 437</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>27 126 204</b>	<b>27 135 119</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	13	258 425	275 366
Andre fordringer			
	13	56 230	18 147
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>314 655</b>	<b>293 513</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	14	1 460 608	1 171 490
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>1 775 263</b>	<b>1 465 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>1 775 263</b>	<b>1 465 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	15	19 894 482	19 425 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	2 090 603	2 232 963
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	6 484 100	6 484 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 574 703</b>	<b>8 717 663</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 574 703</b>	<b>8 717 663</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 870	397 738
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		66 413	58 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 282</b>	<b>456 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 006 985</b>	<b>9 174 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	8 554 603	8 696 963



Organisasjonsnr: 955 950 976  
BORETTSLAGET ULSTADLØKKVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		1 914 336	1 914 336	1 914 000	1 914 000
Inntekter garasjer		61 500	72 000	54 000	54 000
Utleieinntekter		20 004	20 004	20 000	20 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		186 120	186 120	186 000	217 000
Andre driftsinntekter	1	46 305	34 011	30 000	30 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 228 265</b>	<b>2 226 471</b>	<b>2 204 000</b>	<b>2 235 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-9 165	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	3	-65 000	-65 000	-65 000	-70 000
Avskrivninger	4	-8 916	-8 916	-8 916	-1 487
Forretningsførerhonorar		-97 358	-93 982	-96 800	-106 900
Eksterne honorar	5	-28 969	-34 088	-30 100	-30 500
Kontingent boligbyggelag		-17 100	-16 200	-16 200	-17 100
Drifts- og serviceavtaler	6	-324 331	-324 930	-294 100	-157 400
Løpende vedlikehold	7	-111 807	-73 878	-150 000	-311 000
Periodisk vedlikehold	8	-26 593	-21 688	0	-182 000
Elektroniske fellesavtaler		-197 589	-183 592	-186 000	-217 000
Forsikring	9	-192 844	-207 222	-213 500	-246 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-198 571	-190 221	-210 000	-110 000
Eiendomsavgifter		-244 369	-229 273	-230 000	-226 500
Energi, felles	10	-196 828	-250 126	-249 000	-252 500
Andre driftsutgifter	11	-6 204	-4 896	-17 500	-17 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 725 643</b>	<b>-1 713 177</b>	<b>-1 776 116</b>	<b>-1 954 887</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>502 622</b>	<b>513 294</b>	<b>427 884</b>	<b>280 113</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		20 070	584	0	18 000
Finanskostnader		-54 126	-42 219	-49 540	-79 246
<b>Netto finansposter</b>		<b>-34 056</b>	<b>-41 635</b>	<b>-49 540</b>	<b>-61 246</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>468 565</b>	<b>471 659</b>	<b>378 344</b>	<b>218 867</b>
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>12, 15</b>	<b>468 565</b>	<b>471 659</b>	<b>378 344</b>	<b>218 867</b>
Disponering av totalresultat:		468 565	471 659	378 344	218 867
Overført til annen egenkapital		468 565	471 659	0	0

Org.nr: 955 950 976 - 78



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	4, 16	27 092 279	27 092 279
Andre anleggsmidler	4	1 486	10 403
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	12, 14	32 439	32 437
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 126 204</b>	<b>27 135 119</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	11 153	8 354
Periodiserte kostnader		247 272	267 012
Mellomregning Klare Finans	13	36 162	17 563
Opptjente renter	13	20 068	584
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	1 460 608	1 171 490
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 775 263</b>	<b>1 465 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>

Org.nr: 955 950 976 - 78



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	15	4 700	4 700
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	19 889 782	19 421 216
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	16, 17	2 090 603	2 232 963
Borettsinnskudd	16, 18	6 464 000	6 464 000
Andre innskudd	16, 18	0	-600
Annen langsiktig gjeld	16	20 100	21 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 574 703</b>	<b>8 717 663</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 870	397 738
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		33 514	25 917
Påløpte kostnader		32 899	32 289
Annen kortsiktig gjeld		0	600
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 282</b>	<b>456 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 006 985</b>	<b>9 174 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 901 467</b>	<b>28 600 122</b>
Pantstillelser	16	8 554 603	8 696 963

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lotte Mihle Asklund  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jørgen Bardal Eldnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian August Soløy  
Styremedlem

Org.nr: 955 950 976 - 78



## Borettslaget Ulstadeløkkveien 5 - Noter 2022

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Kompensasjon/erstatning	15 244	4 000
Utleie av utstyr og areal	31 061	30 011
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>46 305</b>	<b>34 011</b>

Kompensasjon/erstatning gjelder dekning ved juridisk bistand. Utleie av utstyr og areal er knyttet til utleie av basestasjon til Telenor.

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>9 165</b>	<b>9 165</b>

Samlet antall årsværk: 0  
Obligatorisk tjenstepensjon  
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

---

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	65 000	65 000

Org.nr: 955 950 976 - 78



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

### Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 442	847 225	26 245 024	89 164	49 694
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 442	0	0	87 678	49 694
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	847 225	26 245 024	1 486	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 916	0
Antatt levetid i år :	5			10	5

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

### Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 375	9 375
Fakturerte tjenester	0	2 775
Juridisk rådgivning	19 594	21 938
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>28 969</b>	<b>34 088</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	6 731	6 818
Andre administrasjonsavtaler	5 827	1 933
Avtale om vaktmestertjenester	162 705	161 977
Avtale om renholdstjenester	77 013	90 613
Avtale om vakt- og sikringstjenester	49 969	43 155
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	10 002	2 471
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 566	8 996
Avtale om adgangskontroll og dører	2 518	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	8 966
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>324 331</b>	<b>324 930</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder innkreving/adm lokaler og hovednøkler.

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	19 524	5 788
Malearbeid og -utstyr	11 176	2 085
Gulvarbeid/boning	0	2 605
Murerarbeid	0	34 476
Heisanlegg	34 376	0
Ventilasjon	0	4 815
Egenandeler, differanser skader	10 000	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	11 104	11 144
Forbruksmaterieil	0	1 811
Skilt	0	156
Nøkler, lås	25 628	10 998
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>111 807</b>	<b>73 878</b>



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

### Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Dør og vinduer	26 593	0
Gangvedlikehold	0	21 688
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>26 593</b>	<b>21 688</b>

Gjelder skifte dør/ utb. rullestolrampe

### Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
<b>Forsikring</b>	<b>192 844</b>	<b>207 222</b>

### Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	196 828	250 126
<b>Sum energikostnader</b>	<b>196 828</b>	<b>250 126</b>

### Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 298	0
Kontorrekvisita, trykksaker	415	300
Gaver	0	500
Bankgebyrer	746	3 492
Andre gebyrer	2 743	606
Andre kostnader	1	-2
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>6 204</b>	<b>4 896</b>



## Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

### Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 008 460</b>	<b>675 854</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	468 565	471 659
Tilbakeført avskrivning	8 916	8 916
Avdrag lån	-142 360	-147 969
Innbetalt innskudd	600	0
Utbetalt depositum	-1 200	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>334 522</b>	<b>332 606</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 342 981</b>	<b>1 008 460</b>
<b>Andre øremerkede midler 01.01.</b>	<b>32 437</b>	<b>32 437</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 375 419</b>	<b>1 040 897</b>

### Note 13 - 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 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
<b>Øremerkede bankinnskudd</b>		
Bank depositum	32 439	32 437
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>32 439</b>	<b>32 437</b>
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	1 460 592	1 171 474
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 460 608</b>	<b>1 171 490</b>

### Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>19 425 916</b>	<b>18 954 257</b>
Andelskapital 01.01	4 700	4 700
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
Annen egenkapital 01.01	19 421 216	18 949 557
Årets resultat	468 565	471 659
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>19 889 782</b>	<b>19 421 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>19 894 482</b>	<b>19 425 916</b>

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



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 092 279
Restgjeld 31.12	8 554 603

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

Org.nr: 955 950 976 - 78



Borettslaget Ulstadløkkveien 5 - Noter 2022

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Refin. 95722 samt opptak lån
Lånenummer:	<b>12139315357</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.64 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 232 963
Avdrag i perioden:	142 360
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 090 603</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 354 885

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139315357	3	51 560	154 680
	2	49 991	99 982
	1	49 520	49 520
	6	46 695	280 170
	1	45 426	45 426
	24	43 386	1 041 264
	3	42 915	128 745
	1	42 601	42 601
	1	42 130	42 130
	1	41 345	41 345
	4	41 188	164 752

Note 18 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	6 464 000	6 464 000
Andre innskudd	0	-600
<b>Sum innskudd</b>	<b>6 464 000</b>	<b>6 463 400</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ulstadløkkveien 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Ulstadløkkveien 5**

Styreleder	Lotte Mihle Asklund (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Jørgen Bardal Eldnes (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Christian August Soløy (sign.)	24.02.2023



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ulstadløkkveien 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ulstadløkkveien 5.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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 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 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

Budsjettallene 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 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 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: EMF3P-LE30I-B7E56-LDLAE-EO283-K2JGP



# 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

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-28 08:42:55 UTC



Penneo Dokumentnøkket: EMF3P-LE30I-B7E56-LDLAE-EO283-K2JGP

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>