



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 067 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANNFINNVIKA NEDRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Bente Anita Rødli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 582 870	2 561 967
Sum inntekter		2 582 870	2 561 967
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-52 550	-53 751
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-1 167 926	-1 050 271
Sum kostnader		-1 220 475	-1 104 023
Driftsresultat		1 362 395	1 457 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		43 157	16 368
Sum finanskostnader		-445 750	-472 127
Netto finans		-402 593	-455 759
Ordinært resultat før skattekostnad		959 802	1 002 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		959 802	1 002 186
Årsresultat	10,14	959 802	1 002 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		959 802	1 002 186
Sum overføringer og disponeringer		959 802	1 002 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	36 996 803	36 996 803
Sum varige driftsmidler		36 996 803	36 996 803
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	10,13	317 206	315 565
Sum finansielle anleggsmidler		317 206	315 565
Sum anleggsmidler		37 314 009	37 312 368
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	145 587	126 938
Andre fordringer	12	76 847	28 982
Sum fordringer		222 434	155 920
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	773 676	798 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 110	954 451
Sum omløpsmidler		996 110	954 451
SUM EIENDELER		38 310 119	38 266 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	12 911 898	11 952 096
Sum opptjent egenkapital		12 911 898	11 952 096
Sum egenkapital		12 911 898	11 952 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	10,15	257 000	257 000
Sum avsetninger for forpliktelser		257 000	257 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	14 947 461	15 883 384
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	9 996 000	9 996 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Sum langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 251	151 314
Skyldige offentlige avgifter		3	401
Annen kortsiktig gjeld		37 506	26 624
Sum kortsiktig gjeld		197 760	178 339
Sum gjeld		25 398 221	26 314 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 310 119	38 266 819
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	24 943 461	25 879 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368184

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 067 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ANNFINNVIKA NEDRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Bente Anita Rødli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 889 067 012
ANNFINNVIKA NEDRE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 582 870	2 561 967
Sum inntekter		2 582 870	2 561 967
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-52 550	-53 751
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 167 926	-1 050 271
Sum kostnader		-1 220 475	-1 104 023
Driftsresultat		1 362 395	1 457 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		43 157	16 368
Sum finanskostnader		-445 750	-472 127
Netto finans		-402 593	-455 759
Ordinært resultat før skattekostnad		959 802	1 002 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		959 802	1 002 186
Årsresultat	10,14	959 802	1 002 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		959 802	1 002 186
Sum overføringer og disponeringer		959 802	1 002 186



Organisasjonsnr: 889 067 012
ANNFINNVIKA NEDRE BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	36 996 803	36 996 803
Sum varige driftsmidler		36 996 803	36 996 803

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	10,13	317 206	315 565
Sum finansielle anleggsmidler		317 206	315 565

Sum anleggsmidler		37 314 009	37 312 368
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	145 587	126 938
Andre fordringer	12	76 847	28 982
Sum fordringer		222 434	155 920

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	773 676	798 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		996 110	954 451

Sum omløpsmidler		996 110	954 451
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		38 310 119	38 266 819
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	12 911 898	11 952 096
Sum opptjent egenkapital		12 911 898	11 952 096

Sum egenkapital		12 911 898	11 952 096
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses	10,15	257 000	257 000
Sum avsetninger for forpliktelses		257 000	257 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	14 947 461	15 883 384
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	9 996 000	9 996 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Sum langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 251	151 314
Skyldige offentlige avgifter		3	401
Annen kortsiktig gjeld		37 506	26 624
Sum kortsiktig gjeld		197 760	178 339
Sum gjeld		25 398 221	26 314 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 310 119	38 266 819
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	24 943 461	25 879 384



Organisasjonsnr: 889 067 012
ANNFINNVIKA NEDRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.04

<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



Til generalforsamlingen i Annfinnvika Nedre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Annfinnvika Nedre Borettslag som viser et overskudd på 959 802. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og endringer disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall 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.

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 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>

Namsos, 19.03.2024
In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor



Annfinnvika Nedre Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 013 712	1 013 712	1 013 830	1 362 669
Felleskostnader kapitaldel		1 381 968	1 381 968	1 381 634	1 381 634
Tillegg elektroniske fellesavtaler		137 760	137 760	138 000	151 536
Andre tillegg	1	35 280	23 520	35 280	35 280
Andre driftsinntekter	2	14 150	5 007	0	14 000
Sum driftsinntekter		2 582 870	2 561 967	2 568 744	2 945 119
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 550	-3 751	-2 550	-2 550
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-68 941	-68 625	-71 095	-71 220
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	4	-7 350	-7 375	-7 800	-8 300
Kontingent boligbyggelag		-10 200	-10 200	-10 200	-11 050
Drifts- og serviceavtaler	5	-10 972	-139 464	-12 000	-12 000
Vaktmestertjenester		-103 188	0	-83 700	-120 810
Løpende vedlikehold	6	-64 691	-26 154	-50 000	-107 000
Periodisk vedlikehold	7	-18 750	-24 870	-50 000	-237 500
Elektroniske fellesavtaler		-139 132	-125 664	-122 000	-151 536
Forsikring		-120 787	-84 957	-135 930	-149 371
Kommunale tjenester og renovasjon		-409 512	-371 431	-379 750	-430 000
Eiendomsavgifter		-121 539	-121 539	-126 400	-127 616
Festeavgift	8	-18 511	-18 510	-19 250	-19 500
Energi, felles		-51 279	-47 364	-23 200	-58 432
Andre driftsutgifter	9	-23 031	-4 118	-4 000	-17 100
Sum driftskostnader		-1 220 475	-1 104 023	-1 147 875	-1 573 985
DRIFTSRESULTAT		1 362 395	1 457 945	1 420 869	1 371 134
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		43 157	16 368	3 500	10 500
Finanskostnader		-445 750	-472 127	-452 434	-452 434
Netto finansposter		-402 593	-455 759	-448 934	-441 934
Resultat før skattekostnad		959 802	1 002 186	971 935	929 200
Ordinært resultat etter skatt		959 802	1 002 186	971 935	929 200
ÅRSRESULTAT	10, 14	959 802	1 002 186	971 935	929 200
Disponering av totalresultat:		959 802	1 002 186	971 935	929 200
Overført til annen egenkapital		959 802	1 002 186	0	0

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	36 996 803	36 996 803
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	317 206	315 565
Sum anleggsmidler		37 314 009	37 312 368
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 009	8 009
Periodiserte kostnader	12	137 578	118 929
Mellomregning Klare Finans	12	33 690	13 444
Opptjente renter	12	43 157	15 538
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	773 676	798 531
Sum omløpsmidler		996 110	954 451
SUM EIENDELER		38 310 119	38 266 819

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	12 771 898	11 812 096
Sum egenkapital		12 911 898	11 952 096
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	257 000	257 000
Sum avsetninger og forpliktelser		257 000	257 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	14 947 461	15 883 384
Borettsinnskudd	16, 18	9 996 000	9 996 000
Sum langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 251	151 314
Skyldig off. myndigheter		3	401
Forskudd kunder		33 690	21 453
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	143
Påløpte kostnader		3 816	5 028
Sum kortsiktig gjeld		197 760	178 339
Sum gjeld		25 398 221	26 314 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 310 119	38 266 819
Pantstillelser	16	24 943 461	25 879 384

Sted: _____, dato: _____

Bente Anita Rødli
Leder

Anne Karin Hatland
Styremedlem

Helge Foosnæs
Styremedlem

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - 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 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 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 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. Denne faktureres direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Andre tillegg	35 280	23 520
Sum andre tillegg	35 280	23 520

Andre tilleggssinntekter gjelder infrastruktur elbil-lader.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	0	5 007
Utleie av parkering/garasjer	14 150	0
Sum andre inntekter	14 150	5 007

Utleie av parkering/garasjer gjelder viderfakturering for kostnader til garasjer. Viderefakturering og inntektsføring i regnskapet skjer etterskuddsvis hvert år.



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	0	1 000
Arbeidsgiveravgift	2 550	2 608
Feriepenger	0	143
Sum personalkostnader	2 550	3 751

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 350	6 875
Fakturerte tjenester	0	500
Sum eksterne honorarer	7 350	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	124
Avtale om vintervedlikehold	0	73 156
Avtale om sommervedlikehold	0	36 875
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	18 213
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 972	11 096
Sum drifts- og serviceavtaler	10 972	139 464

Vaktmester (sommer- og vintervedlikehold) og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 720	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	44 285	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 686	0
Sum vedlikehold	64 691	26 154

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	18 750	24 870
Sum periodisk vedlikehold	18 750	24 870

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 18 511,- i årlig festeavgift. Festetiden er ifølge kontrakten 80 år fra 1998.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 571	0
Drift maskiner	1 118	0
Kostnader vedr. styrearbeid	750	0
Generalforsamling/årsmøte	1 927	1 885
Kurskostnader	7 000	0
Bankgebyrer	616	670
Andre gebyrer	1 050	1 564
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	23 031	4 118



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	776 112	684 302
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	959 802	1 002 186
Avdrag lån	-935 923	-909 546
Overført øremerkede midler	-1 641	-706
Årets endring i disponible midler	22 238	91 934
Disponible midler i periodens slutt	798 350	776 112
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	315 565	314 735
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	1 641	706
Totale øremerkede midler i periodens slutt	317 206	315 565
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-257 000	-257 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-257 000	-257 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	858 556	834 677

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 905 631	91 172
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 905 631	91 172
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 905 631	91 172

Antatt levetid i år :

Samtligge av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2005

Note 12 - 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.



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	317 206	315 565
Sum øremerkede bankinnskudd	317 206	315 565
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skatetrekk	103	443
Bankinnskudd	773 572	798 087
Sum bankinnskudd	773 676	798 531

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	11 952 096	10 949 910
Andelskapital 01.01	140 000	140 000
Andelskapital 31.12	140 000	140 000
Annen egenkapital 01.01	11 812 096	10 809 910
Årets resultat	959 802	1 002 186
Annen egenkapital 31.12	12 771 898	11 812 096
SUM EGENKAPITAL 31.12	12 911 898	11 952 096

Andelskapitalen er kr 140 000,- fordelt på 28 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	257 000	257 000
Sum avsetninger	257 000	257 000

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	36 996 803
Restgjeld 31.12	24 943 461

Pålydende pantstillelser var 36 876 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14628373
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.869 %
Betingelser:	20 års fastrente til 01.07.2033.
Beregnet innfridd:	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	26 880 000
Lånesaldo 01.01:	15 883 384
Avdrag i perioden:	935 923
Lånesaldo 31.12:	14 947 461
Saldo 5 år frem i tid:	10 117 527

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628373	14	589 446	8 252 244
	14	478 230	6 695 220

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	9 996 000	9 996 000
Sum innskudd	9 996 000	9 996 000



Resultat og balanse med noter for Annfinnvika Nedre Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Annfinnvika Nedre Borettslag

Styreleder	Bente Anita Rødli (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anne Karin Hatland (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Helge Foosnæs (sign.)	19.03.2024



Annfinnvika Nedre Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 013 712	1 013 712	1 013 830	1 362 669
Felleskostnader kapitaldel		1 381 968	1 381 968	1 381 634	1 381 634
Tillegg elektroniske fellesavtaler		137 760	137 760	138 000	151 536
Andre tillegg	1	35 280	23 520	35 280	35 280
Andre driftsinntekter	2	14 150	5 007	0	14 000
Sum driftsinntekter		2 582 870	2 561 967	2 568 744	2 945 119
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 550	-3 751	-2 550	-2 550
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-68 941	-68 625	-71 095	-71 220
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	4	-7 350	-7 375	-7 800	-8 300
Kontingent boligbyggelag		-10 200	-10 200	-10 200	-11 050
Drifts- og serviceavtaler	5	-10 972	-139 464	-12 000	-12 000
Vaktmestertjenester		-103 188	0	-83 700	-120 810
Løpende vedlikehold	6	-64 691	-26 154	-50 000	-107 000
Periodisk vedlikehold	7	-18 750	-24 870	-50 000	-237 500
Elektroniske fellesavtaler		-139 132	-125 664	-122 000	-151 536
Forsikring		-120 787	-84 957	-135 930	-149 371
Kommunale tjenester og renovasjon		-409 512	-371 431	-379 750	-430 000
Eiendomsavgifter		-121 539	-121 539	-126 400	-127 616
Festeavgift	8	-18 511	-18 510	-19 250	-19 500
Energi, felles		-51 279	-47 364	-23 200	-58 432
Andre driftsutgifter	9	-23 031	-4 118	-4 000	-17 100
Sum driftskostnader		-1 220 475	-1 104 023	-1 147 875	-1 573 985
DRIFTSRESULTAT		1 362 395	1 457 945	1 420 869	1 371 134
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		43 157	16 368	3 500	10 500
Finanskostnader		-445 750	-472 127	-452 434	-452 434
Netto finansposter		-402 593	-455 759	-448 934	-441 934
Resultat før skattekostnad		959 802	1 002 186	971 935	929 200
Ordinært resultat etter skatt		959 802	1 002 186	971 935	929 200
ÅRSRESULTAT	10, 14	959 802	1 002 186	971 935	929 200
Disponering av totalresultat:		959 802	1 002 186	971 935	929 200
Overført til annen egenkapital		959 802	1 002 186	0	0

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	36 996 803	36 996 803
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	317 206	315 565
Sum anleggsmidler		37 314 009	37 312 368
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 009	8 009
Periodiserte kostnader	12	137 578	118 929
Mellomregning Klare Finans	12	33 690	13 444
Opptjente renter	12	43 157	15 538
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	773 676	798 531
Sum omløpsmidler		996 110	954 451
SUM EIENDELER		38 310 119	38 266 819

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	12 771 898	11 812 096
Sum egenkapital		12 911 898	11 952 096
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	257 000	257 000
Sum avsetninger og forpliktelser		257 000	257 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	14 947 461	15 883 384
Borettsinnskudd	16, 18	9 996 000	9 996 000
Sum langsiktig gjeld		24 943 461	25 879 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 251	151 314
Skyldig off. myndigheter		3	401
Forskudd kunder		33 690	21 453
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	143
Påløpte kostnader		3 816	5 028
Sum kortsiktig gjeld		197 760	178 339
Sum gjeld		25 398 221	26 314 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 310 119	38 266 819
Pantstillelser	16	24 943 461	25 879 384

Sted: _____, dato: _____

Bente Anita Rødli
Leder

Anne Karin Hatland
Styremedlem

Helge Foosnæs
Styremedlem

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - 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 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 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 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. Denne faktureres direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Andre tillegg	35 280	23 520
Sum andre tillegg	35 280	23 520

Andre tilleggssinntekter gjelder infrastruktur elbil-lader.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	0	5 007
Utleie av parkering/garasjer	14 150	0
Sum andre inntekter	14 150	5 007

Utleie av parkering/garasjer gjelder viderfakturering for kostnader til garasjer. Viderefakturering og inntektsføring i regnskapet skjer etterskuddsvis hvert år.



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	0	1 000
Arbeidsgiveravgift	2 550	2 608
Feriepenger	0	143
Sum personalkostnader	2 550	3 751

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 350	6 875
Fakturerte tjenester	0	500
Sum eksterne honorarer	7 350	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	124
Avtale om vintervedlikehold	0	73 156
Avtale om sommervedlikehold	0	36 875
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	18 213
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 972	11 096
Sum drifts- og serviceavtaler	10 972	139 464

Vaktmester (sommer- og vintervedlikehold) og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 720	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	44 285	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 686	0
Sum vedlikehold	64 691	26 154

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	18 750	24 870
Sum periodisk vedlikehold	18 750	24 870

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 18 511,- i årlig festeavgift.

Festetiden er ifølge kontrakten 80 år fra 1998.

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 8 - FESTEAVGIFT

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 571	0
Drift maskiner	1 118	0
Kostnader vedr. styrearbeid	750	0
Generalforsamling/årsmøte	1 927	1 885
Kurskostnader	7 000	0
Bankgebyrer	616	670
Andre gebyrer	1 050	1 564
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	23 031	4 118

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	776 112	684 302
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	959 802	1 002 186
Avdrag lån	-935 923	-909 546
Overført øremerkede midler	-1 641	-706
Årets endring i disponible midler	22 238	91 934
Disponible midler i periodens slutt	798 350	776 112
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	315 565	314 735
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	1 641	706
Totale øremerkede midler i periodens slutt	317 206	315 565
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-257 000	-257 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-257 000	-257 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	858 556	834 677

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Bygges. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 905 631	91 172
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 905 631	91 172
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 905 631	91 172

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2005

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	317 206	315 565
Sum øremerkede bankinnskudd	317 206	315 565
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	103	443
Bankinnskudd	773 572	798 087
Sum bankinnskudd	773 676	798 531

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	11 952 096	10 949 910
Andelskapital 01.01	140 000	140 000
Andelskapital 31.12	140 000	140 000
Annen egenkapital 01.01	11 812 096	10 809 910
Årets resultat	959 802	1 002 186
Annen egenkapital 31.12	12 771 898	11 812 096
SUM EGENKAPITAL 31.12	12 911 898	11 952 096

Andelskapitalen er kr 140 000,- fordelt på 28 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 889 067 012 - 364



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	257 000	257 000
Sum avsetninger	257 000	257 000

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	36 996 803
Restgjeld 31.12	24 943 461

Pålydende pantstillelser var 36 876 000,- per 31.12.

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



Annfinnvika Nedre Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	14628373
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.869 %
Betingelser:	20 års fastrente til 01.07.2033.
Beregnet innfridd:	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	26 880 000
Lånesaldo 01.01:	15 883 384
Avdrag i perioden:	935 923
Lånesaldo 31.12:	14 947 461
Saldo 5 år frem i tid:	10 117 138

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628373	14	589 446	8 252 244
	14	478 230	6 695 220

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	9 996 000	9 996 000
Sum innskudd	9 996 000	9 996 000