



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 038 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ANNFINNVIKA ØVRE
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 457 399	935 038
Sum inntekter		1 457 399	935 038
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-25 224	-18 918
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4 096	-2 730
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-488 440	-502 335
Sum kostnader		-517 759	-523 983
Driftsresultat		939 640	411 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		15 535	6 879
Sum finanskostnader		-281 460	-184 419
Netto finans		-265 925	-177 540
Ordinært resultat før skattekostnad		673 715	233 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 715	233 514
Årsresultat	10,14	673 715	233 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		673 715	233 514
Sum overføringer og disponeringer		673 715	233 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	10 943 433	10 947 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	174 473	174 473
Sum varige driftsmidler		11 117 906	11 122 002
Sum anleggsmidler		11 117 906	11 122 002
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	70 649	70 252
Andre fordringer	12	99 006	86 930
Sum fordringer		169 655	157 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	532 450	491 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 105	649 048
Sum omløpsmidler		702 105	649 049
SUM EIENDELER		11 820 011	11 771 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 944 079	1 270 364
Sum opptjent egenkapital		1 944 079	1 270 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 944 079	1 270 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	10,15	120 080	120 080
Sum avsetninger for forpliktelser		120 080	120 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	6 045 169	6 703 791
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	3 545 000	3 545 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Sum langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 144	75 825
Annen kortsiktig gjeld		94 540	55 989
Sum kortsiktig gjeld		165 684	131 815
Sum gjeld		9 875 933	10 500 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 820 011	11 771 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	9 590 169	10 248 791



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 457457

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 038 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ANNFINNVIKA ØVRE
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inge Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 986 038 604
BORETTSLAGET ANNFINNVIKA ØVRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 457 399	935 038
Sum inntekter		1 457 399	935 038
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-25 224	-18 918
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4 096	-2 730
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-488 440	-502 335
Sum kostnader		-517 759	-523 983
Driftsresultat		939 640	411 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		15 535	6 879
Sum finanskostnader		-281 460	-184 419
Netto finans		-265 925	-177 540
Ordinært resultat før skattekostnad		673 715	233 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 715	233 514
Årsresultat	10,14	673 715	233 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		673 715	233 514
Sum overføringer og disponeringer		673 715	233 514



Organisasjonsnr: 986 038 604
BORETTSLAGET ANNFINNVIKA ØVRE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	11,16	10 943 433	10 947 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	11	174 473	174 473
Sum varige driftsmidler		11 117 906	11 122 002
Sum anleggsmidler		11 117 906	11 122 002
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	12	70 649	70 252
Andre fordringer			
	12	99 006	86 930
Sum fordringer		169 655	157 182
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	13	532 450	491 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 105	649 048
Sum omløpsmidler		702 105	649 049
SUM EIENDELER		11 820 011	11 771 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	14	1 944 079	1 270 364
Sum opptjent egenkapital		1 944 079	1 270 364
Sum egenkapital		1 944 079	1 270 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelsler			
	10,15	120 080	120 080



Sum avsetninger for forpliktelser		120 080	120 080
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	6 045 169	6 703 791
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	3 545 000	3 545 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Sum langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 144	75 825
Annen kortsiktig gjeld		94 540	55 989
Sum kortsiktig gjeld		165 684	131 815
Sum gjeld		9 875 933	10 500 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 820 011	11 771 050
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	9 590 169	10 248 791



Organisasjonsnr: 986 038 604
BORETTSLAGET ANNFINNVIKA ØVRE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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 Annfinnvika Øvre - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		527 280	507 000	527 280	553 644
Felleskostnader kapitaldel		423 041	427 008	406 093	423 765
Andre driftsinntekter	1	3 591	1 030	0	0
Innbetaling IN-ordning		503 487	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 457 399	935 038	933 373	977 409
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 224	-918	-918	-1 224
Styrehonorar	3	-24 000	-18 000	-18 000	-24 000
Avskrivninger		-4 096	-2 730	0	-4 096
Forretningsførerhonorar		-37 800	-34 095	-35 325	-40 995
Honorar administrative tjenester		-7 043	0	-500	-5 000
Eksterne honorar	4	-6 667	-6 344	-7 400	-7 400
Kontingent boligbyggelag		-3 900	-3 900	-3 900	-4 225
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-28 897	0	0
Vaktmestertjenester		-30 997	0	-25 000	-33 282
Løpende vedlikehold	6	-9 853	-14 308	-40 000	-92 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-49 353	-10 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-64 396	-56 880	-57 000	-69 174
Forsikring		-67 010	-65 264	-78 500	-73 650
Kommunale tjenester og renovasjon		-176 973	-159 567	-142 300	-179 800
Eiendomsavgifter		-59 434	-59 434	-61 810	-62 404
Festeavgift	8	-7 787	-7 787	-8 000	-8 000
Energi, felles		-13 000	-9 472	-12 000	-12 000
Andre driftsutgifter	9	-3 580	-7 034	-6 100	-8 350
Sum driftskostnader		-517 759	-523 983	-506 753	-675 600
DRIFTSRESULTAT		939 640	411 055	426 620	301 809
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 535	6 879	1 500	5 000
Finanskostnader		-281 460	-184 419	-216 303	-272 408
Netto finansposter		-265 925	-177 540	-214 803	-267 408
Resultat før skattekostnad		673 715	233 514	211 817	34 401
Ordinært resultat etter skatt		673 715	233 514	211 817	34 401
ÅRSRESULTAT	10, 14	673 715	233 514	211 817	34 401
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		192 629	233 514	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		503 487	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-22 401	0	0	0

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	10 943 433	10 947 529
Andre anleggsmidler	11	174 473	174 473
Sum anleggsmidler		11 117 906	11 122 002
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	3 606
Periodiserte kostnader	12	70 649	66 646
Mellomregning Klare Finans	12	83 471	80 051
Opptjente renter	12	15 535	6 879
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	532 450	491 867
Sum omløpsmidler		702 105	649 048
SUM EIENDELER		11 820 011	11 771 050

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	481 086	0
Annen egenkapital	14	1 452 993	1 260 364
Sum egenkapital		1 944 079	1 270 364
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	120 080	120 080
Sum avsetninger og forpliktelser		120 080	120 080
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	6 045 169	6 703 791
Borettsinnskudd	16, 18	3 545 000	3 545 000
Sum langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 144	75 825
Forskudd kunder		1 307	0
Påløpte renter		76 647	55 742
Påløpte kostnader		16 586	247
Sum kortsiktig gjeld		165 684	131 815
Sum gjeld		9 875 933	10 500 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 820 011	11 771 050
Pantstillelser	16	9 590 169	10 248 791

Sted: _____, dato: _____

Inge Kristiansen
Leder

Grete Beate Selbo
Styremedlem

Ingvill Andrea Olsson
Styremedlem

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - 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 Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett 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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger etter 2015 av andelseiere blir behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært før 2015 har fått sikret sin innbetaling ved eget borettsinnskudd, beboere som innbetaler i ettertid vil få sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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 DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømgjeld elbil	3 591	1 030
Sum andre inntekter	3 591	1 030

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 224	918
Sum personalkostnader	1 224	918

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	24 000	18 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 667	6 344
Sum eksterne honorarer	6 667	6 344

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	28 400
Sum drifts- og serviceavtaler	0	28 897

Vintervedlikehold, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 772	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 081	0
Sum vedlikehold	9 853	14 308

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	49 353
Sum periodisk vedlikehold	0	49 353

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 7 787,- i årlig festeavgift.
Festetiden er ifølge kontrakten 80 år, regnet fra 1998.

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 098	2 378
Drift maskiner	0	1 945
Gaver	0	278
Generalforsamling/årsmøte	750	700
Kurskostnader	0	500
Bankgebyrer	624	683
Andre gebyrer	1 108	551
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	3 580	7 034

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	517 233	519 959
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	673 715	233 514
Tilbakeført avskrivning	4 096	2 730
Tilgang av anleggsmidler	0	-40 958
Avdrag lån	-155 135	-198 013
Avdrag IN ordning	-503 487	0
Innbetalt innskudd	22 401	0
Utbetalt innskudd	-22 401	0
Årets endring i disponible midler	19 188	-2 726
Disponible midler i periodens slutt	536 421	517 233
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-120 080	-120 080
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-120 080	-120 080
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	416 341	397 153



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.	Varige anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 909 301	40 958	174 473
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 909 301	40 958	174 473
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	6 826	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 909 301	34 132	174 473
Årets avskrivninger :	0	4 096	0
Antatt levetid i år :		10	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tilgang 2022 gjelder elbil infrastruktur.
Bygninger er anskaffet i år 2003.

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
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	532 446	491 863
Sum bankinnskudd	532 450	491 867

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 270 364	1 036 849
Andelskapital 01.01	10 000	10 000
Andelskapital 31.12	10 000	10 000
Annen egenkapital 01.01	1 260 364	1 026 849
Årets resultat	673 715	233 514
Justering for innbetaling IN-ordning	-503 487	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	22 401	0
Annen egenkapital 31.12	1 452 993	1 260 364
Innbetalt IN-ordning i år	503 487	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-22 401	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	481 086	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 944 079	1 270 364

Andelskapitalen er kr 10 000,- fordelt på 10 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	120 080	120 080
Sum avsetninger	120 080	120 080

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	10 943 433
Restgjeld 31.12	9 590 169

Pålydende pantstillelser var 11 645 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	IN-lån 2	IN-lån 1
		Refinansiering
		Husbanklån
Lånenummer:	12134617126	12134617118
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	05.01.2047	05.01.2047
Opprinnelig lånebeløp:	810 000	7 200 000
Lånesaldo 01.01:	692 324	6 011 467
Avdrag i perioden:	219 225	439 397
Lånesaldo 31.12:	473 099	5 572 070
Saldo 5 år frem i tid:	415 362	4 568 661
Andelssaldo 01.01:	0	678 264
Innbetalt IN i perioden:	203 487	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	730	21 671
Andelssaldo 31.12:	202 757	956 594
Sum pantegjeld for lån:	675 856	6 528 663

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134617118	6	661 934	3 971 604
	2	616 596	1 233 192
	1	367 274	367 274
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134617126	7	67 586	473 102

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i Danske Bank opprinnelig stort kr 7 200 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 1 233 487,- i individuelle innbetalinger. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og har eget pant. Fremtidige innbetalinger vil få inntrerett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	3 545 000	3 545 000
Sum innskudd	3 545 000	3 545 000



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		527 280	507 000	527 280	553 644
Felleskostnader kapitaldel		423 041	427 008	406 093	423 765
Andre driftsinntekter	1	3 591	1 030	0	0
Innbetaling IN-ordning		503 487	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 457 399	935 038	933 373	977 409
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 224	-918	-918	-1 224
Styrehonorar	3	-24 000	-18 000	-18 000	-24 000
Avskrivninger		-4 096	-2 730	0	-4 096
Forretningsførerhonorar		-37 800	-34 095	-35 325	-40 995
Honorar administrative tjenester		-7 043	0	-500	-5 000
Eksterne honorar	5	-6 667	-6 344	-7 400	-7 400
Kontingent boligbyggelag		-3 900	-3 900	-3 900	-4 225
Drifts- og serviceavtaler	6	0	-28 897	0	0
Vaktmestertjenester		-30 997	0	-25 000	-33 282
Løpende vedlikehold	7	-9 853	-14 308	-40 000	-92 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-49 353	-10 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-64 396	-56 880	-57 000	-69 174
Forsikring		-67 010	-65 264	-78 500	-73 650
Kommunale tjenester og renovasjon		-176 973	-159 567	-142 300	-179 800
Eiendomsavgifter		-59 434	-59 434	-61 810	-62 404
Festeavgift	9	-7 787	-7 787	-8 000	-8 000
Energi, felles		-13 000	-9 472	-12 000	-12 000
Andre driftsutgifter	10	-3 580	-7 034	-6 100	-8 350
Sum driftskostnader		-517 759	-523 983	-506 753	-675 600
DRIFTSRESULTAT		939 640	411 055	426 620	301 809
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 535	6 879	1 500	5 000
Finanskostnader		-281 460	-184 419	-216 303	-272 408
Netto finansposter		-265 925	-177 540	-214 803	-267 408
Resultat før skattekostnad		673 715	233 514	211 817	34 401
Ordinært resultat etter skatt		673 715	233 514	211 817	34 401
ÅRSRESULTAT	11, 14	673 715	233 514	211 817	34 401
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		192 629	233 514	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		503 487	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-22 401	0	0	0

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	10 943 433	10 947 529
Andre anleggsmidler	4	174 473	174 473
Sum anleggsmidler		11 117 906	11 122 002
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	3 606
Periodiserte kostnader	12	70 649	66 646
Mellomregning Klare Finans	12	83 471	80 051
Opptjente renter	12	15 535	6 879
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	532 450	491 867
Sum omløpsmidler		702 105	649 048
SUM EIENDELER		11 820 011	11 771 050

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	481 086	0
Annen egenkapital	14	1 452 993	1 260 364
Sum egenkapital		1 944 079	1 270 364
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 15	120 080	120 080
Sum avsetninger og forpliktelser		120 080	120 080
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	6 045 169	6 703 791
Borettsinnskudd	16, 18	3 545 000	3 545 000
Sum langsiktig gjeld		9 590 169	10 248 791
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 144	75 825
Forskudd kunder		1 307	0
Påløpte renter		76 647	55 742
Påløpte kostnader		16 586	247
Sum kortsiktig gjeld		165 684	131 815
Sum gjeld		9 875 933	10 500 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 820 011	11 771 050
Pantstillelser	16	9 590 169	10 248 791

Sted: _____, dato: _____

Inge Kristiansen
Leder

Grete Beate Selbo
Styremedlem

Ingvill Andrea Olsson
Styremedlem

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - 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 Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett 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 etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger etter 2015 av andelseiere blir behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært før 2015 har fått sikret sin innbetaling ved eget borettsinnskudd, beboere som innbetaler i ettertid vil få sikkerhet ved inntredere i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsførervtalen. 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 DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Strømvavgift elbil	3 591	1 030
Sum andre inntekter	3 591	1 030

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 224	918
Sum personalkostnader	1 224	918

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	24 000	18 000

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.	Varige anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 909 301	40 958	174 473
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 909 301	40 958	174 473
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	6 826	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 909 301	34 132	174 473
Årets avskrivninger :	0	4 096	0
Antatt levetid i år :		10	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tilgang 2022 gjelder elbil infrastruktur.
Bygninger er anskaffet i år 2003.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 667	6 344
Sum eksterne honorarer	6 667	6 344

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	28 400
Sum drifts- og serviceavtaler	0	28 897

Vintervedlikehold, renhold og tilleggstenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 772	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 081	0
Sum vedlikehold	9 853	14 308

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	49 353
Sum periodisk vedlikehold	0	49 353

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 7 787,- i årlig festeavgift.
Festetiden er ifølge kontrakten 80 år, regnet fra 1998.

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 9 - FESTEAVGIFT

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 098	2 378
Drift maskiner	0	1 945
Gaver	0	278
Generalforsamling/årsmøte	750	700
Kurskostnader	0	500
Bankgebyrer	624	683
Andre gebyrer	1 108	551
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	3 580	7 034

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	517 233	519 959
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	673 715	233 514
Tilbakeført avskrivning	4 096	2 730
Tilgang av anleggsmidler	0	-40 958
Avdrag lån	-155 135	-198 013
Avdrag IN ordning	-503 487	0
Innbetalt innskudd	22 401	0
Utbetalt innskudd	-22 401	0
Årets endring i disponible midler	19 188	-2 726
Disponible midler i periodens slutt	536 421	517 233
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-120 080	-120 080
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-120 080	-120 080
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	416 341	397 153

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
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	532 446	491 863
Sum bankinnskudd	532 450	491 867

Org.nr: 986 038 604 - 376



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 270 364	1 036 849
Andelskapital 01.01	10 000	10 000
Andelskapital 31.12	10 000	10 000
Annen egenkapital 01.01	1 260 364	1 026 849
Årets resultat	673 715	233 514
Justering for innbetaling IN-ordning	-503 487	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	22 401	0
Annen egenkapital 31.12	1 452 993	1 260 364
Innbetalt IN-ordning i år	503 487	0
Nedskrevet på fellestlån til egenkapital	-22 401	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	481 086	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 944 079	1 270 364

Andelskapitalen er kr 10 000,- fordelt på 10 andeler à kr 1 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	120 080	120 080
Sum avsetninger	120 080	120 080

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	10 943 433
Restgjeld 31.12	9 590 169

Pålydende pantstillelser var 11 645 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Annfinnvika Øvre - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Refinansiering Husbanklån
Lånenummer:	12134617126	12134617118
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	05.01.2047	05.01.2047
Opprinnelig lånebeløp:	810 000	7 200 000
Lånesaldo 01.01:	692 324	6 011 467
Avdrag i perioden:	219 225	439 397
Lånesaldo 31.12:	473 099	5 572 070
Saldo 5 år frem i tid:	415 351	4 891 419
Andelssaldo 01.01:	0	678 264
Innbetalt IN i perioden:	203 487	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	730	21 671
Andelssaldo 31.12:	202 757	956 594
Sum pantegjeld for lån:	675 856	6 528 663

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134617118	6	661 934	3 971 604
	2	616 596	1 233 192
	1	367 274	367 274
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134617126	7	67 586	473 102

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i Danske Bank opprinnelig stort kr 7 200 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 1 233 487,- i individuelle innbetalinger.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og har eget pant. Fremtidige innbetalinger vil få inntrererett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	3 545 000	3 545 000
Sum innskudd	3 545 000	3 545 000



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Annfinnvika Øvre.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Annfinnvika Øvre

Styreleder	Inge Kristiansen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Ingvill Andrea Olsson (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Grete Beate Selbo (sign.)	13.02.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Annfinnvika Øvre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Annfinnvika Øvre sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 673 715. 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 i disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret 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@innrev.no
Nettside:
www.innrev.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 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>

Namsos, 14.02.2024

In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor