



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 309 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Brattbakken 119A
9018 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anne Serine Fottland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 086 007	11 889 446
Sum inntekter		14 086 007	11 889 446
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 183 888	1 065 235
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	88 921 692	43 928 798
Sum kostnader		90 105 581	44 994 031
Driftsresultat		-76 019 574	-33 104 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	651 569	318 332
Sum finanskostnader	17	3 892 990	760 813
Netto finans		-3 241 422	-442 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 260 996	-33 547 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 019 573	-33 104 587
Årsresultat		-79 260 996	-33 547 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 260 996	-33 547 067
Sum overføringer og disponeringer		-79 260 996	-33 547 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	67 249 443	65 579 754
Sum varige driftsmidler		67 249 443	65 579 754
Sum anleggsmidler		70 479 950	68 700 053
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 490	24 530
Andre fordringer		733 036	652 178
Sum fordringer		747 526	676 708
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	17 522 973	19 913 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 292 465	16 792 966
Sum omløpsmidler		15 039 991	17 469 674
SUM EIENDELER		85 519 942	86 169 727
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		20 744 088	54 291 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	21	-58 499 708	20 761 288
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	105 580 947	33 027 288
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	24 738 500	24 738 500
Sum annen langsiktig gjeld		130 319 447	57 765 788
Sum langsiktig gjeld		130 319 447	57 765 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 498 041	7 453 695
Skyldige offentlige avgifter		35 300	29 851
Annen kortsiktig gjeld	23,24	166 861	159 105
Sum kortsiktig gjeld		13 700 203	7 642 651
Sum gjeld		144 019 650	65 408 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 519 942	86 169 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406757

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 309 202
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Brattbakken 119A
9018 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Anne Serine Fottland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 950 309 202
BRATTBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 086 007	11 889 446
Sum inntekter		14 086 007	11 889 446
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 183 888	1 065 235
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	88 921 692	43 928 798
Sum kostnader		90 105 581	44 994 031
Driftsresultat		-76 019 574	-33 104 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	651 569	318 332
Sum finanskostnader	17	3 892 990	760 813
Netto finans		-3 241 422	-442 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-79 260 996	-33 547 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 019 573	-33 104 587
Årsresultat		-79 260 996	-33 547 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 260 996	-33 547 067
Sum overføringer og disponeringer		-79 260 996	-33 547 067



Organisasjonsnr: 950 309 202
BRATTBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,23	67 249 443	65 579 754
Sum varige driftsmidler		67 249 443	65 579 754

Sum anleggsmidler		70 479 950	68 700 053
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		14 490	24 530
Andre fordringer		733 036	652 178
Sum fordringer		747 526	676 708

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	17 522 973	19 913 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 292 465	16 792 966

Sum omløpsmidler		15 039 991	17 469 674
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		85 519 942	86 169 727
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		20 744 088	54 291 155
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	21	-58 499 708	20 761 288
------------------------	----	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	105 580 947	33 027 288
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	24 738 500	24 738 500
Sum annen langsiktig gjeld		130 319 447	57 765 788



Sum langsiktig gjeld		130 319 447	57 765 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 498 041	7 453 695
Skyldige offentlige avgifter		35 300	29 851
Annen kortsiktig gjeld	23,24	166 861	159 105
Sum kortsiktig gjeld		13 700 203	7 642 651
Sum gjeld		144 019 650	65 408 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 519 942	86 169 727



Organisasjonsnr: 950 309 202
BRATTBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2024		Brattbakken Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 976 928	13 409 800	11 800 807	16 445 460
Andre driftsinntekter	2	109 079	45 000	88 639	52 000
Sum inntekter		14 086 007	13 454 800	11 889 446	16 497 460
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	808 888	865 497	765 235	958 110
Styrehonorar	4	375 000	375 000	300 000	375 000
Revisjonshonorar	5	22 003	15 750	14 548	17 122
Forretningsførerhonorar		343 325	343 325	326 976	360 491
Konsulenttjenester	6	6 369 359	221 000	14 439 552	71 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	76 466 936	1 855 000	23 339 812	575 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	44 627	10 000	70 275	212 000
Annet vedlikehold	9	355 722	302 000	326 752	683 100
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	77 756	130 000	206 457	80 500
Kostnader TV/Internett		932 124	933 000	932 116	932 124
Forsikringsskader	11	10 000	0	0	0
Forsikring	12	647 226	639 190	598 112	712 547
Kontingenter		68 800	70 600	68 800	51 600
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 360 044	3 421 000	3 289 844	3 447 000
Energi og brensel	14	104 739	107 000	100 832	120 000
Andre driftskostnader	15	119 031	164 200	214 722	171 500
Sum kostnader		90 105 581	9 452 562	44 994 031	8 767 094
Driftsresultat		-76 019 574	4 002 238	-33 104 586	7 730 366
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	651 569	50 000	318 332	80 000
Finanskostnader	17	3 892 990	261 566	760 813	236 800
Resultat finansposter		-3 241 422	-211 566	-442 481	-156 800
Ordinært resultat før skatt		-79 260 996	3 790 672	-33 547 067	7 573 566
Årets resultat		-79 260 996	3 790 672	-33 547 067	7 573 566
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-79 260 996	0	-33 547 067	0
Sum disponeringer		-79 260 996	0	-33 547 067	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		9 827 020	9 827 020	8 368 260	1 339 787
Periodens resultat		-79 260 996	3 790 672	-33 547 067	7 573 566
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-1 669 689	0	7 805 632	0
Avdrag på lån		-628 514	-628 831	-630 189	-628 934
Opptak av lån		73 182 173	0	27 903 928	0
Innskudd øremerkede midler		-110 208	0	-73 544	0
Endring i disponible midler		-8 487 233	3 161 841	1 458 760	6 944 632
Sum disponible midler		1 339 787	12 988 861	9 827 020	8 284 419

Brattbakken Borettslag - Årsregnskap 2024



Balanse desember 2024 Brattbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	62 946 443	61 276 754
Tomter	19, 23	4 303 000	4 303 000
Sum varige anleggsmidler		67 249 443	65 579 754
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	3 230 508	3 120 300
Sum finansielle anleggsmidler		3 230 508	3 120 300
Sum anleggsmidler		70 479 950	68 700 053
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		14 490	24 530
Forskuddsfakturerte kostnader		716 155	652 178
Fordring finansieringsforetak		16 881	0
Sum fordringer		747 526	676 708
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 274 525	16 779 149
Innestående på skattetrekkskonto		17 940	13 818
Sum bankinnskudd og kontanter		14 292 465	16 792 966
Sum omløpsmidler		15 039 991	17 469 674
SUM EIENDELER		85 519 942	86 169 727

Brattbakken Borettslag



Balanse desember 2024 Brattbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital 01.01		20 744 088	54 291 155
Årets endringer i egenkapital		-79 260 996	-33 547 067
Sum egenkapital 31.12	21	-58 499 708	20 761 288
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	4 494 846	5 123 360
Byggelån	23, 24	101 086 101	27 903 928
Borettsinnskudd	22, 23	24 198 500	24 198 500
Garasjeinnskudd		540 000	540 000
Sum langsiktig gjeld		130 319 447	57 765 788
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 024	0
Leverandørgjeld		13 498 041	7 453 695
Skyldig off. myndigheter		35 300	29 851
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		71 613	68 356
Påløpte renter		18 715	19 824
Påløpte avdrag	23, 24	46 509	46 075
Påløpte kostnader		0	320
Gjeld finansieringsforetak		0	24 530
Sum kortsiktig gjeld		13 700 203	7 642 651
Sum gjeld		144 019 650	65 408 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 519 942	86 169 727

31.12.24

Brattbakken Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Anne Serine Fottland
Styreleder

Ketil Knutsen
Styremedlem

Ingeborg Dorthea Karlsen
Styremedlem

Ragnar Lillevoll
Styremedlem

Rita-Helene Vollan
Styremedlem

Brattbakken Borettslag



Brattbakken Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Brattbakken Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	11 907 060	11 340 000	9 759 462	14 407 470
Garasjeleie	80 400	80 400	80 400	80 400
Parkeringsleie	21 600	21 600	21 700	21 600
Renter lån	261 972	262 000	242 992	236 800
TV - Internett	932 928	933 000	932 928	926 736
Inntekter dugnad	103 200	103 200	103 200	103 200
Avdrag lån	630 048	630 000	619 945	628 934
Diverse inntekter	39 720	39 600	40 180	40 320
Sum	13 976 928	13 409 800	11 800 807	16 445 460

Borettslaget består av 172 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	10 500	10 000	20 620	10 000
Inntekter elbillading	47 579	35 000	45 769	42 000
Andre inntekter	51 000	0	22 250	0
Sum	109 079	45 000	88 639	52 000

Andre inntekter: Kr 50 000,-, er salg av parkeringsrett og kr 1 000,- er salg av brannjør.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	596 769	670 755	569 626	690 878
Påløpte feriepenge	71 612	80 491	68 355	82 905
Andre honorarer	23 900	10 000	20 500	24 000
Arbeidsgiveravgift	77 548	77 480	72 404	128 927
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenge	5 657	0	5 400	0
Pensjonskostnader	32 068	25 317	28 710	30 000
Yrkesskadeforsikring	1 333	1 455	0	1 400
Annen personalkostnad	0	0	239	0
Sum	808 888	865 497	765 235	958 110

Borettslaget har driftsleder ansatt i 100% stilling.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	375 000	375 000	300 000	375 000
Sum	375 000	375 000	300 000	375 000

Beløpet er i sin helhet utbetalt styrehonorar til styret.

Brattbakken Borettslag - noter



Brattbakken Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	22 003	15 750	14 548	17 122
Sum	22 003	15 750	14 548	17 122

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	321 432	5 000	254 702	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	11 319	16 000	15 469	16 000
Teknisk rådgivning	6 036 608	200 000	14 169 381	50 000
Sum	6 369 359	221 000	14 439 552	71 000

Økonomisk: kostnader tilhørende renovering av bygningsmassen.

Juridisk: levert av Bonord

Teknisk: kr 110 259,- er kostnader til INOR AS i forbindelse med flytting av strømfordeling

kr 2 412 756,- er kostnader til bygge-/prosjektleder fra Bonord i forbindelse med renovering av bygningsmassen.

kr 3 446 337,- er kostnader til Asplan Viak AS i forbindelse med renovering av bygningsmassen.

Kr 37 500,- er kostnader til Polygon AS for fuktmåling

Kr 11 756,- er til Takst & Byggekontroll AS

kr 18 000,- er årlig oppdatering av Bevar-HMS, levert av Bonord

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	75 924 540	50 000	22 576 407	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	292 435	325 000	540 422	300 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	174 593	1 350 000	122 746	100 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	75 368	130 000	100 237	125 000
Sum	76 466 936	1 855 000	23 339 812	575 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	5 833	10 000	59 120	12 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	38 794	0	11 155	200 000
Sum	44 627	10 000	70 275	212 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.



Brattbakken Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	295 056	250 000	198 126	400 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 000	198	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 500	10 000	64 716	200 000
Annet vedlikehold	59 166	37 000	63 712	78 100
Sum	355 722	302 000	326 752	683 100

Annet vedlikehold: kr 15 000,- er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnader til andelseiere som har deltatt på dugnad.
kr 9 144,- er leie av slampumpe
kr 35 022,- er leie- og bortkjøring av container fra Remiks AS/Perpetuum AS

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	258	0	80 411	500
Drifts- og serviceavtale vakthold	77 498	130 000	126 046	80 000
Sum	77 756	130 000	206 457	80 500

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-440	0	0	0
Kostnad forsikringskade	10 440	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	633 816	628 090	586 869	697 002
Premie sikringsfond felleskostnader	13 410	11 100	11 243	15 545
Sum	647 226	639 190	598 112	712 547

Brattbakken Borettslag - noter



Brattbakken Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 462 554	2 526 000	2 397 682	2 549 000
Eiendoms- og festeavgift	897 490	895 000	892 162	898 000
Sum	3 360 044	3 421 000	3 289 844	3 447 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	104 739	107 000	100 832	120 000
Sum	104 739	107 000	100 832	120 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	17 151	11 000	7 814	10 000
Verktøy	1 299	21 000	1 826	20 000
Driftsmateriale	2 459	11 000	9 311	10 000
Arbeidsklær og verneutstyr	6 593	0	0	7 000
Kontorrekvisita	11 165	15 000	11 811	15 000
Kurs, reiser, møter	2 350	5 000	1 563	5 000
Elektronisk kommunikasjon	29 846	27 000	31 672	26 000
Drivstoff	453	200	119	500
Gaver	1 589	0	603	0
Gaver, ikke fradragsberettiget	1 070	0	0	0
Styrekostnader	8 095	10 000	3 805	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 538	5 000	7 819	9 000
Bank og kortgebyrer	4 142	4 000	4 381	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 275	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	9 245	20 000	15 359	20 000
Andre driftskostnader	11 763	35 000	115 639	35 000
Sum	119 031	164 200	214 722	171 500

Annen leiekostnad: leie av container i forbindelse med renovering av bygningsmassen

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	651 569	50 000	318 332	80 000
Sum	651 569	50 000	318 332	80 000

Brattbakken Borettslag - noter



Brattbakken Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 892 990	261 566	760 813	236 800
Sum	3 892 990	261 566	760 813	236 800

Note 18 - Bygninger

	Infrastruktur El-bil lading	Kostpris opprinnelig	Fiber	Garasjer	Rehabilitering	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	55 449 608	1 398 327	1 124 736	1 482 294	1 821 789
Årets tilgang :	1 669 689	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 669 689	55 449 608	1 398 327	1 124 736	1 482 294	1 821 789
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 669 689	55 449 608	1 398 327	1 124 736	1 482 294	1 821 789
Anskaffelsesår :	2024	1980	2007	2008	2011	2012
Antatt levetid i år :						

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 303 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 303 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 303 000
Anskaffelsesår :	1980
Antatt levetid i år :	

Gnr 26/bnr 407

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	3 120 300	3 046 756
Innskudd	110 208	73 544
Sum	3 230 508	3 120 300

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Brattbakken Borettslag - noter



Brattbakken Borettslag - noter

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	17 200	17 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	20 744 088	54 291 155
Årets endringer i egenkapital	-79 260 996	-33 547 067
Sum egenkapital pr. 31.12.	-58 499 708	20 761 288

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	24 198 500	24 198 500
Sum	24 198 500	24 198 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	129 825 956	57 271 863
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	67 249 443	65 579 754



Brattbakken Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo pantegjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag pantegjeld.

Byggelånet har en ramme på kr 193 000 000,-, uttak her gjøres fortløpende når kostnadene påløper (faktura fra leverandør).

Saldo 5 år frem i tid er dermed ikke korrekt.

Byggelånet vil konverteres til ordinært lån ved fullført prosjekt.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Byggelån	Vedlikehold	
Lånenummer:	15069120889	16362481698	167156991
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2020	2009
Rentesats:	5.15 %	5.65 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.09.2026	08.12.2031	01.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	193 000 000	6 691 625	1 155 000
Lånesaldo 01.01:	27 903 928	4 661 235	508 200
Avdrag i perioden:	0	581 880	46 200
Opptak i perioden:	73 182 173	0	0
Lånesaldo 31.12:	101 086 101	4 079 355	462 000
Saldo 5 år frem i tid:	123 353 876	1 165 596	231 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15069120889	6	655 947	3 935 682
	2	641 718	1 283 436
	30	640 092	19 202 760
	2	638 059	1 276 118
	29	625 863	18 150 027
	1	598 218	598 218
	26	586 022	15 236 572
	56	571 794	32 020 464
	4	480 526	1 922 104
	16	466 297	7 460 752
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362481698	6	26 471	158 826
	2	25 897	51 794
	30	25 831	774 930
	2	25 749	51 498
	29	25 257	732 453
	1	24 141	24 141
	26	23 649	614 874
	56	23 075	1 292 200
	4	19 392	77 568
	16	18 818	301 088
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167156991	6	2 998	17 988

Brattbakken Borettslag - noter



Brattbakken Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

2	2 933	5 866
30	2 925	87 750
2	2 916	5 832
29	2 860	82 940
1	2 734	2 734
26	2 678	69 628
56	2 613	146 328
4	2 196	8 784
16	2 131	34 096



Resultat og balanse med noter for Brattbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattbakken Borettslag

Styreleder	Anne Serine Fottland (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ketil Knutsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Rita-Helene Vollan (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Dorthea Karlsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ragnar Lillevoll (sign.)	31.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Brattbakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brattbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HC89L-8ZDV5-5/4A0-IQ1PH-YO81S-ZVUV7



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 12:15:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HC89L-8ZDV5-5J440-IQ1PH-YQ81S-ZVUV7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.