



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 481 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Oddvar Wæhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,3	1 401 614	1 218 205
Annen driftsinntekt		2 133 942	500 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 535 556</b>	<b>1 718 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 036 511	1 668 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 104 971</b>	<b>1 736 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 430 585</b>	<b>-18 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	8 029	6 536
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 029</b>	<b>6 536</b>
Annen finanskostnad	12	272 201	189 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>272 201</b>	<b>189 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 172</b>	<b>-182 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 413	200 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 413</b>	<b>200 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	39 007 000	39 007 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 733	
Andre fordringer	14	1 696	12 398
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 429</b>	<b>12 398</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 336	236 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 336</b>	<b>236 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 765</b>	<b>249 313</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	19 050 366	16 883 953



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 050 366</b>	<b>16 883 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 165 366</b>	<b>16 998 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	8 167 794	10 591 486
Borettsinnskudd		11 585 000	11 585 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 752 794</b>	<b>22 176 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 752 794</b>	<b>22 176 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			39 792
Leverandørgjeld		14 413	18 822
Annen kortsiktig gjeld	18	125 192	22 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 605</b>	<b>80 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 892 399</b>	<b>22 257 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	40 492 000	40 492 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 635198

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 481 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Oddvar Wæhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,3	1 401 614	1 218 205
Annen driftsinntekt		2 133 942	500 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 535 556</b>	<b>1 718 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 036 511	1 668 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 104 971</b>	<b>1 736 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 430 585</b>	<b>-18 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	8 029	6 536
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 029</b>	<b>6 536</b>
Annen finanskostnad	12	272 201	189 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>272 201</b>	<b>189 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 172</b>	<b>-182 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 166 413	200 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 166 413</b>	<b>200 727</b>



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	39 007 000	39 007 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 733	
Andre fordringer	14	1 696	12 398
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 429</b>	<b>12 398</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 336	236 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 336</b>	<b>236 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 765</b>	<b>249 313</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	19 050 366	16 883 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 050 366</b>	<b>16 883 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 165 366</b>	<b>16 998 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	8 167 794	10 591 486



Borettsinnskudd		11 585 000	11 585 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 752 794</b>	<b>22 176 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 752 794</b>	<b>22 176 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			39 792
Leverandørgjeld		14 413	18 822
Annen kortsiktig gjeld	18	125 192	22 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 605</b>	<b>80 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 892 399</b>	<b>22 257 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	19	40 492 000	40 492 000



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	60000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
--	--------------	------------------





## TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>168 439</b>	<b>178 107</b>	<b>168 439</b>	<b>-88 840</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 166 413	-200 727	402 040	221 040
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 572 816	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -289 750	-881 757	-327 000	-238 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 133 942	-500 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-257 279</b>	<b>-9 668</b>	<b>75 040</b>	<b>-16 960</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20 -88 840</b>	<b>168 439</b>	<b>243 479</b>	<b>-105 800</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	50 765	249 313
Kortsiktig gjeld	-139 605	-80 874
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20 -88 840</b>	<b>168 439</b>

## TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972

### RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
------	----------	----------	----------	----------

.BESKYTTET



		2022	2021	2022	2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		470 361	473 821	464 136	435 660
Innkrevde felleskostnader	2	787 284	744 384	786 864	822 340
Andre inntekter	3	143 969	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 401 614</b>	<b>1 218 205</b>	<b>1 251 000</b>	<b>1 258 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 295	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 798	-84 350	-88 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-3 225	-42 652	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-505 293	-1 134 014	-114 000	-110 000
Forsikringer		-80 483	-74 061	-78 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-125 414	-120 853	-124 000	-144 000
Energi/fyring		-30 592	-16 622	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 134	-95 112	-96 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-100 573	-95 048	-84 500	-94 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 104 971</b>	<b>-1 736 467</b>	<b>-681 960</b>	<b>-693 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 133 942	500 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 430 585</b>	<b>-18 262</b>	<b>569 040</b>	<b>564 040</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 029	6 536	0	0
Finanskostnader	12	-272 201	-189 001	-167 000	-343 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-264 172</b>	<b>-182 465</b>	<b>-167 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 166 413</b>	<b>-200 727</b>	<b>402 040</b>	<b>221 040</b>

**Overføringer:**

Fra annen egenkapital  
Til annen egenkapital

0 -200 727  
2 166 413 0

**TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	39 007 000	39 007 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		376	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 357	12 007

BESKYTTET



Andre kortsiktige fordringer	14	1 696	391
Driftskonto OBOS-banken		0	217 739
Sparekonto OBOS-banken		19 336	19 176
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>50 765</b>	<b>249 313</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	15	19 050 366	16 883 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 165 366</b>	<b>16 998 953</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 167 794	10 591 486
Borettsinnskudd		11 585 000	11 585 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 752 794</b>	<b>22 176 486</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	18 698
Leverandørgjeld		14 413	18 822
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		82 153	0
Påløpte renter		23 818	15 545
Påløpte avdrag		11 629	24 247
Annen kortsiktig gjeld	18	7 592	3 562
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>139 605</b>	<b>80 874</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 057 765</b>	<b>39 256 313</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	40 492 000	40 492 000
Garantiansvar			

Oslo, 06.03.2023

Styret i Trondheimsveien 35 Borettslag

Oddvar Wæhre

Mats Flåten

Aleksandra G. Stenkjær

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

BESKYTTET



## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen 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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	692 532
Fibernet	94 752
Kapitalkostnader på IN-lån	449 691
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 670
Overført til kapitalkostnader	-470 361
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>787 284</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Fakturert beboer for belysning av søppelsassområde	1 000
Kundeutbytte Gjensidige	142 969
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>143 969</b>

.BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 225</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-266 449
Drift/vedlikehold elektro	-8 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 004
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-169 921
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-685
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-505 293</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-65 169
Renovasjonsavgift	-60 245
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-125 414</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 869
Vaktmestertjenester	-30 198
Renhold ved firmaer	-21 123
Snørydding	-5 875
Andre fremmede tjenester	-34 969
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-460

BESKYTTET



Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 624
Konstaterte tap	-25
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-100 573</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 587
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 029</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 251
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-225 689
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 569
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 692
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-272 201</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 2006	39 007 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>39 007 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.229/bnr.171

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 696
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 696</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 880 055
Egenkapital fra IN tidligere år	16 452 865
Egenkapital fra IN 2022	2 133 942
Reduksjon EK fra IN	-4 416 496
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 050 366</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**

.BESKYTTET



**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2021	-1 572 816
Nedbetalt tidligere	16 221
Nedbetalt i år	36 949

**-1 519 646**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig, 2008	-27 307 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 827 373
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	244 672
Nedbetalt tidligere, IN	16 452 865
Nedbetalt i år, IN	2 133 942

**-6 648 148**

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-8 167 794**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-11 585 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 585 000</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Retur utbetalt penger til beboer	-7 592
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 592</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 585 000
Pantelån	8 167 794
Påløpte avdrag	11 629
Beregnete IN-forpliktelser	14 170 311
<b>TOTALT</b>	<b>33 934 734</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 007 000
<b>TOTALT</b>	<b>39 007 000</b>

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 35 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheimsveien 35 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>.

Oslo, 06. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor