



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 347 115
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅVEIEN BORETTSLAG
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: Pål Arne Ryan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 02.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 482 831	1 445 738
Sum inntekter		1 482 831	1 445 738
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-42 117	-43 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 654	-9 980
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-694 066	-576 584
Sum kostnader		-742 835	-629 794
Driftsresultat		739 996	815 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		4 573	2 930
Sum finanskostnader		-576 912	-362 008
Netto finans		-572 339	-359 078
Ordinært resultat før skattekostnad		167 657	456 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 657	456 865
Årsresultat	8,12	167 657	456 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 657	456 865
Sum overføringer og disponeringer		167 657	456 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	20 316 000	20 316 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	0	6 654
Sum varige driftsmidler		20 316 000	20 322 654
Sum anleggsmidler		20 316 000	20 322 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	71 967	30 502
Andre fordringer	10	4 573	2 930
Sum fordringer		76 540	33 432
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	532 267	405 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 807	439 106
Sum omløpsmidler		608 807	439 106
SUM EIENDELER		20 924 807	20 761 760
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 998 326	3 830 669
Sum opptjent egenkapital		3 998 326	3 830 669



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		3 998 326	3 830 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	105 000	105 000
Sum avsetninger for forpliktelser		105 000	105 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	10 521 490	10 660 252
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	6 124 000	6 124 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Sum langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 741	17 196
Skyldige offentlige avgifter		6 086	6 439
Annen kortsiktig gjeld		85 162	18 205
Sum kortsiktig gjeld		175 990	41 840
Sum gjeld		16 926 481	16 931 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 924 807	20 761 760
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	16 645 490	16 784 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364876

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 347 115
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅVEIEN BORETTSLAG
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: Pål Arne Ryan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 990 347 115
ÅVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 482 831	1 445 738
Sum inntekter		1 482 831	1 445 738
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-42 117	-43 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 654	-9 980
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-694 066	-576 584
Sum kostnader		-742 835	-629 794
Driftsresultat		739 996	815 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		4 573	2 930
Sum finanskostnader		-576 912	-362 008
Netto finans		-572 339	-359 078
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 657	456 865
Årsresultat	8,12	167 657	456 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 657	456 865
Sum overføringer og disponeringer		167 657	456 865



Organisasjonsnr: 990 347 115
ÅVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9,14	20 316 000	20 316 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	9	0	6 654
Sum varige driftsmidler		20 316 000	20 322 654
Sum anleggsmidler		20 316 000	20 322 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	71 967	30 502
Andre fordringer			
	10	4 573	2 930
Sum fordringer		76 540	33 432
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	11	532 267	405 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 807	439 106
Sum omløpsmidler		608 807	439 106
SUM EIENDELER		20 924 807	20 761 760
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	12	3 998 326	3 830 669
Sum opptjent egenkapital		3 998 326	3 830 669
Sum egenkapital		3 998 326	3 830 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelsler			
	8,13	105 000	105 000



Sum avsetninger for forpliktelser		105 000	105 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,15	10 521 490	10 660 252
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	6 124 000	6 124 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Sum langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 741	17 196
Skyldige offentlige avgifter		6 086	6 439
Annen kortsiktig gjeld		85 162	18 205
Sum kortsiktig gjeld		175 990	41 840
Sum gjeld		16 926 481	16 931 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 924 807	20 761 760
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	16 645 490	16 784 252



Organisasjonsnr: 990 347 115
ÅVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.06

<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



Åveien Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 481 199	1 443 468	1 451 752	722 427
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	798 032
Andre driftsinntekter	1	1 632	2 270	0	0
Sum driftsinntekter		1 482 831	1 445 738	1 451 752	1 520 459
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-20 117	-25 232	-36 740	-32 674
Styrehonorar	3	-22 000	-18 000	-18 000	-25 000
Avskrivninger		-6 654	-9 980	-9 980	0
Forretningsførerhonorar		-43 166	-42 580	-44 115	-44 630
Honorar administrative tjenester		-6 793	0	-500	-400
Eksterne honorar	4	-7 063	-7 313	-5 400	-7 500
Kontingent boligbyggelag		-5 100	-5 100	-5 100	-5 525
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-55 222	0	0
Vaktmestertjenester		-46 083	0	-40 000	-42 000
Løpende vedlikehold	6	-141 150	-54 506	-50 000	-90 000
Elektroniske fellesavtaler		-65 859	-60 732	-69 700	-70 000
Forsikring		-69 234	-67 507	-62 000	-75 009
Kommunale tjenester og renovasjon		-245 214	-215 653	-219 000	-259 700
Eiendomsavgifter		-42 706	-42 705	-44 000	-44 840
Energi, felles		-4 728	-5 439	-8 500	-8 500
Andre driftsutgifter	7	-16 970	-19 827	-3 600	-16 550
Sum driftskostnader		-742 835	-629 794	-616 634	-722 327
DRIFTSRESULTAT		739 996	815 943	835 118	798 132
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 573	2 930	1 300	3 000
Finanskostnader		-576 912	-362 008	-496 493	-668 809
Netto finansposter		-572 339	-359 078	-495 193	-665 809
Resultat før skattekostnad		167 657	456 865	339 925	132 323
Ordinært resultat etter skatt		167 657	456 865	339 925	132 323
ÅRSRESULTAT	8, 12	167 657	456 865	339 925	132 323
Disponering av totalresultat:		167 657	456 865	339 925	132 323
Overført til annen egenkapital		167 657	456 865	0	0

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	20 316 000	20 316 000
Andre anleggsmidler	9	0	6 654
Sum anleggsmidler		20 316 000	20 322 654
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	8 497
Periodiserte kostnader	10	71 967	22 005
Opptjente renter	10	4 573	2 930
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	532 267	405 674
Sum omløpsmidler		608 807	439 106
SUM EIENDELER		20 924 807	20 761 760

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 928 326	3 760 669
Sum egenkapital		3 998 326	3 830 669
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	105 000	105 000
Sum avsetninger og forpliktelser		105 000	105 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	10 521 490	10 660 252
Borettsinnskudd	14, 16	6 124 000	6 124 000
Sum langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 741	17 196
Skyldig off. myndigheter		6 086	6 439
Mellomregning BBL finans		0	8 497
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 187	2 895
Påløpte renter		54 910	0
Påløpte kostnader		6 272	6 813
Annen kortsiktig gjeld		21 793	0
Sum kortsiktig gjeld		175 990	41 840
Sum gjeld		16 926 481	16 931 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 924 807	20 761 760
Pantstillelser	14	16 645 490	16 784 252

Sted: _____, dato: _____

Pål Arne Ryan
Leder

Odd Annar Loeng
Styremedlem

Anny Beate Hoddø
Styremedlem

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	1 632	2 270
Sum andre inntekter	1 632	2 270



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	15 290	20 240
Arbeidsgiveravgift	2 018	2 098
Feriepenger	2 186	2 894
Reisekostnader	622	0
Sum personalkostnader	20 117	25 232

Samlet antall årsverk: 0,06

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	22 000	18 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 063	6 813
Fakturerte tjenester	0	500
Sum eksterne honorarer	7 063	7 313

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Fakturerte tjenester skyldes sporadisk utlønning.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	54 725
Sum drifts- og serviceavtaler	0	55 222

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder epost i portalen

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	32 371	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 344	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	106 681	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	567	0
Reparasjon og vedlikehold annet	187	0
Sum vedlikehold	141 150	54 506

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 288	4 287
Kontorrekvisita, trykksaker	305	0
Drift maskiner	12 583	8 917

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

2023 2022

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Generalforsamling/årsmøte	890	1 060
Bankgebyrer	1 286	4 933
Andre gebyrer	618	639
Andre kostnader	0	-9
Sum andre driftsutgifter	16 970	19 827

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	397 267	360 459
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	167 657	456 865
Tilbakeført avskrivning	6 654	9 980
Avdrag lån	-138 761	-430 038
Årets endring i disponible midler	35 550	36 808
Disponible midler i periodens slutt	432 816	397 267
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-105 000	-105 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-105 000	-105 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	327 816	292 267

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 900	1 000 000	19 316 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 900	1 000 000	19 316 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 900	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 000 000	19 316 000
Årets avskrivninger :	6 654	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2006.

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5 205	5 269
Bankinnskudd	527 062	400 405
Sum bankinnskudd	532 267	405 674

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 830 669	3 373 804
Andelskapital 01.01	70 000	70 000
Andelskapital 31.12	70 000	70 000
Annen egenkapital 01.01	3 760 669	3 303 804
Årets resultat	167 657	456 865
Annen egenkapital 31.12	3 928 326	3 760 669
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 998 326	3 830 669

Andelskapitalen er kr 70 000,- fordelt på 14 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000
Sum avsetninger	105 000	105 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	20 316 000
Restgjeld 31.12	16 645 490

Pålydende pantstillelser var 28 857 800,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank
Lånenummer:	44481487355
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	14 006 000
Lånesaldo 01.01:	10 660 252
Avdrag i perioden:	138 761
Lånesaldo 31.12:	10 521 490
Saldo 5 år frem i tid:	9 717 528

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44481487355	2	775 234	1 550 468
	1	773 750	773 750
	1	754 981	754 981
	2	754 451	1 508 902
	6	743 211	4 459 266
	2	737 061	1 474 122

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 124 000	6 124 000
Sum innskudd	6 124 000	6 124 000



Åveien Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 481 199	1 443 468	1 451 752	722 427
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	798 032
Andre driftsinntekter	1	1 632	2 270	0	0
Sum driftsinntekter		1 482 831	1 445 738	1 451 752	1 520 459
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-20 117	-25 232	-36 740	-32 674
Styreonorar	3	-22 000	-18 000	-18 000	-25 000
Avskrivninger		-6 654	-9 980	-9 980	0
Forretningsførerhonorar		-43 166	-42 580	-44 115	-44 630
Honorar administrative tjenester		-6 793	0	-500	-400
Eksterne honorar	4	-7 063	-7 313	-5 400	-7 500
Kontingent boligbyggelag		-5 100	-5 100	-5 100	-5 525
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-55 222	0	0
Vaktmestertjenester		-46 083	0	-40 000	-42 000
Løpende vedlikehold	6	-141 150	-54 506	-50 000	-90 000
Elektroniske fellesavtaler		-65 859	-60 732	-69 700	-70 000
Forsikring		-69 234	-67 507	-62 000	-75 009
Kommunale tjenester og renovasjon		-245 214	-215 653	-219 000	-259 700
Eiendomsavgifter		-42 706	-42 705	-44 000	-44 840
Energi, felles		-4 728	-5 439	-8 500	-8 500
Andre driftsutgifter	7	-16 970	-19 827	-3 600	-16 550
Sum driftskostnader		-742 835	-629 794	-616 634	-722 327
DRIFTSRESULTAT		739 996	815 943	835 118	798 132
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 573	2 930	1 300	3 000
Finanskostnader		-576 912	-362 008	-496 493	-668 809
Netto finansposter		-572 339	-359 078	-495 193	-665 809
Resultat før skattekostnad		167 657	456 865	339 925	132 323
Ordinært resultat etter skatt		167 657	456 865	339 925	132 323
ÅRSRESULTAT	8, 12	167 657	456 865	339 925	132 323
Disponering av totalresultat:		167 657	456 865	339 925	132 323
Overført til annen egenkapital		167 657	456 865	0	0

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	20 316 000	20 316 000
Andre anleggsmidler	9	0	6 654
Sum anleggsmidler		20 316 000	20 322 654
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	8 497
Periodiserte kostnader	10	71 967	22 005
Opptjente renter	10	4 573	2 930
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	532 267	405 674
Sum omløpsmidler		608 807	439 106
SUM EIENDELER		20 924 807	20 761 760

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 928 326	3 760 669
Sum egenkapital		3 998 326	3 830 669
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	105 000	105 000
Sum avsetninger og forpliktelser		105 000	105 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	10 521 490	10 660 252
Borettsinnskudd	14, 16	6 124 000	6 124 000
Sum langsiktig gjeld		16 645 490	16 784 252
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 741	17 196
Skyldig off. myndigheter		6 086	6 439
Mellomregning BBL finans		0	8 497
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 187	2 895
Påløpte renter		54 910	0
Påløpte kostnader		6 272	6 813
Annen kortsiktig gjeld		21 793	0
Sum kortsiktig gjeld		175 990	41 840
Sum gjeld		16 926 481	16 931 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 924 807	20 761 760
Pantstillelser	14	16 645 490	16 784 252

Sted: _____, dato: _____

Pål Arne Ryan
Leder

Odd Annar Loeng
Styremedlem

Wenche Hermanstad
Styremedlem

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	1 632	2 270
Sum andre inntekter	1 632	2 270



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	15 290	20 240
Arbeidsgiveravgift	2 018	2 098
Feriepenger	2 186	2 894
Reisekostnader	622	0
Sum personalkostnader	20 117	25 232

Samlet antall årsverk: 0,06

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	22 000	18 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 063	6 813
Fakturerte tjenester	0	500
Sum eksterne honorarer	7 063	7 313

Revisjonshonoraret består i sin helhet av lovpålagt revisjon.

Fakturerte tjenester skyldes sporadisk utlønning.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	54 725
Sum drifts- og serviceavtaler	0	55 222

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder epost i portalen



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	32 371	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	1 344	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	106 681	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	567	0
Reparasjon og vedlikehold annet	187	0
Sum vedlikehold	141 150	54 506

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 288	4 287
Kontorrekvisita, trykksaker	305	0
Drift maskiner	12 583	8 917
Generalforsamling/årsmøte	890	1 060
Bankgebyrer	1 286	4 933
Andre gebyrer	618	639
Andre kostnader	0	-9
Sum andre driftsutgifter	16 970	19 827

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	397 267	360 459
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	167 657	456 865
Tilbakeført avskrivning	6 654	9 980
Avdrag lån	-138 761	-430 038
Årets endring i disponible midler	35 550	36 808
Disponible midler i periodens slutt	432 816	397 267
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-105 000	-105 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-105 000	-105 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	327 816	292 267

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 900	1 000 000	19 316 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 900	1 000 000	19 316 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 900	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0

Org.nr: 990 347 115 - 369



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Bokført verdi pr.31.12:	0	1 000 000	19 316 000
Årets avskrivninger :	6 654	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2006.



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5 205	5 269
Bankinnskudd	527 062	400 405
Sum bankinnskudd	532 267	405 674

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 830 669	3 373 804
Andelskapital 01.01	70 000	70 000
Andelskapital 31.12	70 000	70 000
Annen egenkapital 01.01	3 760 669	3 303 804
Årets resultat	167 657	456 865
Annen egenkapital 31.12	3 928 326	3 760 669
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 998 326	3 830 669

Andelskapitalen er kr 70 000,- fordelt på 14 andeler à kr 5 000,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000
Sum avsetninger	105 000	105 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	20 316 000
Restgjeld 31.12	16 645 490

Pålydende pantstillelser var 28 857 800,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Åveien Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank
Lånenummer:	44481487355
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	14 006 000
Lånesaldo 01.01:	10 660 252
Avdrag i perioden:	138 761
Lånesaldo 31.12:	10 521 490
Saldo 5 år frem i tid:	9 720 036

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44481487355	2	775 234	1 550 468
	1	773 750	773 750
	1	754 981	754 981
	2	754 451	1 508 902
	6	743 211	4 459 266
	2	737 061	1 474 122

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 124 000	6 124 000
Sum innskudd	6 124 000	6 124 000



Resultat og balanse med noter for Åveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åveien Borettslag

Styreleder	Pål Arne Ryan (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Wenche Hermanstad (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Odd Annar Loeng (sign.)	20.02.2024



Til generalforsamlingen i Åveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 167 657. 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:
edm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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, 21.02.2024

In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor