



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 395 187  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN NR 23 AL  
Forretningsadresse: c/o 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: Jannike Næss  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### 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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 478 268	1 275 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 478 268</b>	<b>1 275 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-22 820	-34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-727	-8 725
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-1 037 734	-843 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 061 282</b>	<b>-886 489</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>416 986</b>	<b>388 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 998</b>	<b>11 186</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-398 362</b>	<b>-224 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 364</b>	<b>-213 442</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>
<b>Årsresultat</b>	9,13	<b>42 622</b>	<b>175 139</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 622	175 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	3 976 370	3 976 370
Maskiner og anlegg	10	0	727
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 976 370</b>	<b>3 977 097</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 976 370</b>	<b>3 977 097</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	49 884	32 936
Andre fordringer	11	23 998	17 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 882</b>	<b>50 680</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	513 499	640 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>587 381</b>	<b>691 532</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>587 381</b>	<b>691 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	-3 770 434	-3 813 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9,14	164 600	164 600
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>164 600</b>	<b>164 600</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	7 880 578	8 063 905
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	150 000	150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 030 578</b>	<b>8 213 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 030 578</b>	<b>8 213 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 358	85 561
Skyldige offentlige avgifter		0	5 397
Annen kortsiktig gjeld		24 650	12 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 008</b>	<b>103 181</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 334 186</b>	<b>8 481 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	8 030 578	8 213 905



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 451737

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 395 187  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN NR 23 AL  
Forretningsadresse: c/o 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: Jannike Næss  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 959 395 187  
BORETTLAGET NYHEIMSVEGEN NR 23 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 478 268	1 275 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 478 268</b>	<b>1 275 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-22 820	-34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-727	-8 725
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 037 734	-843 534
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 061 282</b>	<b>-886 489</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>416 986</b>	<b>388 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 998</b>	<b>11 186</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-398 362</b>	<b>-224 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 364</b>	<b>-213 442</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>
<b>Årsresultat</b>	9,13	<b>42 622</b>	<b>175 139</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 622	175 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>



Organisasjonsnr: 959 395 187  
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN NR 23 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	10,15	3 976 370	3 976 370
Maskiner og anlegg			
	10	0	727
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>3 976 370</b>	<b>3 977 097</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>3 976 370</b>	<b>3 977 097</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	11	49 884	32 936
Andre fordringer			
	11	23 998	17 744
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>73 882</b>	<b>50 680</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	12	513 499	640 852
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>587 381</b>	<b>691 532</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>587 381</b>	<b>691 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	13	-3 770 434	-3 813 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
		<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse			
	9,14	164 600	164 600
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>			
		<b>164 600</b>	<b>164 600</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	7 880 578	8 063 905
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	150 000	150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 030 578</b>	<b>8 213 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 030 578</b>	<b>8 213 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 358	85 561
Skyldige offentlige avgifter		0	5 397
Annen kortsiktig gjeld		24 650	12 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 008</b>	<b>103 181</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 334 186</b>	<b>8 481 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	8 030 578	8 213 905



Organisasjonsnr: 959 395 187  
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN NR 23 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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**



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyheimsvegen nr. 23 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nyheimsvegen nr. 23 AL.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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 avggi 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>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: W82GB-YHPCW-E6COA-JGAFW-MO7XL-MEMZG



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Løvaas, John Christian

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 10:29:07 UTC



Penneo document key: W82GB-YHPCW-E6COA-JGAFW-MO7XL-MEMZG

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 291 296	1 130 256	1 243 281	831 660
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	625 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		149 472	144 814	149 472	151 000
Andre driftsinntekter	1	37 500	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 478 268</b>	<b>1 275 070</b>	<b>1 392 753</b>	<b>1 607 660</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-2 820	-4 230	-4 230	-5 700
Styrehonorar	3	-20 000	-30 000	-30 000	-40 000
Avskrivninger		-727	-8 725	-727	0
Forretningsførerhonorar		-74 548	-74 001	-76 700	-77 200
Honorar administrative tjenester		-88 451	0	-22 750	-24 000
Eksterne honorar	4	-16 981	-10 688	-9 000	-9 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-5 703	-175 640	-32 000	-32 000
Vaktmestertjenester		-130 594	0	-129 000	-137 000
Renholdstjenester		-67 080	0	-67 000	-71 000
Løpende vedlikehold	6	-16 777	-54 583	-65 000	-65 000
Periodisk vedlikehold	7	-136 106	0	0	-1 216 200
Elektroniske fellesavtaler		-143 711	-136 512	-149 472	-151 000
Forsikring		-106 458	-97 921	-105 000	-115 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-111 447	-101 434	-110 000	-122 000
Eiendomsavgifter		-95 193	-122 720	-128 000	-100 000
Energi, felles		-28 393	-25 344	-30 000	-32 000
Andre driftsutgifter	8	-16 292	-44 691	-5 000	-3 001
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 061 282</b>	<b>-886 489</b>	<b>-963 879</b>	<b>-2 200 101</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>416 986</b>	<b>388 581</b>	<b>428 874</b>	<b>-592 441</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		23 998	11 186	5 000	8 000
Finanskostnader		-398 362	-224 628	-370 000	-480 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-374 364</b>	<b>-213 442</b>	<b>-365 000</b>	<b>-472 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 622</b>	<b>175 139</b>	<b>63 874</b>	<b>-1 064 441</b>
Ordinært resultat etter skatt		42 622	175 139	63 874	-1 064 441
<b>ÅRSRESULTAT</b>	9, 13	<b>42 622</b>	<b>175 139</b>	<b>63 874</b>	<b>-1 064 441</b>
Disponering av totalresultat:		42 622	175 139	63 874	-1 064 441
Reduksjon av udekket tap		42 622	175 139	0	0

Org.nr: 959 395 187 - 1165



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	10, 15	3 976 370	3 976 370
Maskiner	10	0	727
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 976 370</b>	<b>3 977 097</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	22 171	3 977
Periodiserte kostnader	11	27 713	28 959
Mellomregning Klare Finans	11	0	6 685
Opptjente renter	11	23 998	11 059
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	513 499	640 852
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>587 381</b>	<b>691 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>

Org.nr: 959 395 187 - 1165



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	-3 770 434	-3 813 057
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	164 600	164 600
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>164 600</b>	<b>164 600</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	7 880 578	8 063 905
Borettsinnskudd	15, 17	150 000	150 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 030 578</b>	<b>8 213 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 358	85 561
Skyldig off. myndigheter		0	5 397
Mellomregning BBL finans		4 846	0
Forskudd kunder		17 325	10 662
Påløpte kostnader		2 479	1 562
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 008</b>	<b>103 181</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 334 186</b>	<b>8 481 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 563 751</b>	<b>4 668 630</b>
Pantstillelser	15	8 030 578	8 213 905

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jannike Næss  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hallvar Kjellmark  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Mari Solvang  
Styremedlem

Org.nr: 959 395 187 - 1165



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. 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
Tilskudd	37 500	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>37 500</b>	<b>0</b>
Tilskudd fra Husbanken		



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Noter 2023

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	4 230
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>2 820</b>	<b>4 230</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>

### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	10 688
Teknisk rådgivning	8 619	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>16 981</b>	<b>10 688</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	833
Avtale om vaktmester tjenester	0	13 980
Avtale om vintervedlikehold	0	77 575
Avtale om sommervedlikehold	0	32 345
Avtale om renholdstjenester	0	24 188
Avtale om skadedyrbekjempelse	5 703	8 159
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	18 561
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>5 703</b>	<b>175 640</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 875	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	9 224	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 678	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>16 777</b>	<b>54 583</b>

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

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Prosjektvedlikehold	136 106	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>136 106</b>	<b>0</b>

Prosjektvedlikehold skyldes prosjekteringskostnader fra TOBB

Org.nr: 959 395 187 - 1165



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Noter 2023

### Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	2 889	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	33 615
Kostnader vedr. styrearbeid	1 153	0
Generalforsamling/årsmøte	5 300	3 813
Bankgebyrer	2 726	3 661
Andre gebyrer	1 536	1 699
Tilskudd bomiljø	757	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 930	1 682
Andre kostnader	0	-1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>16 292</b>	<b>44 691</b>

### Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>588 351</b>	<b>472 306</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	42 622	175 139
Tilbakeført avskrivning	727	8 725
Avdrag lån	-183 327	-243 350
Overført øremerkede midler	0	-126
Uttak øremerkede midler	0	175 658
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-139 977</b>	<b>116 045</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>448 374</b>	<b>588 351</b>
<b>Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>175 532</b>
Årets midler satt av til vedlikehold	0	126
Årets benyttede midler av vedlikehold	0	-175 658
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-164 600</b>	<b>-164 600</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-164 600</b>	<b>-164 600</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>283 774</b>	<b>423 751</b>

Org.nr: 959 395 187 - 1165



## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Noter 2023

### Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 900	3 976 370
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 900	3 976 370
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 900	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 976 370
Årets avskrivninger :	727	0
Antatt levetid i år :	4	

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

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 % (saldoavskrivning).

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 1959.

### Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	1 819	5 186
Bankinnskudd	511 680	635 667
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>513 499</b>	<b>640 852</b>

### Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-3 813 057</b>	<b>-3 988 195</b>
Annen egenkapital 01.01	-3 813 057	-3 988 195
Årets resultat	42 622	175 139
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-3 770 434</b>	<b>-3 813 057</b>

Andelskapitalen er kr 3.000,- fordelt på 24 andeler à kr 125,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Borettslaget er i gang med vedlikeholdsprosjekt som viser underskudd for 2024, men dette skal finansieres via låneopptak. Bygningsverdien anses å være høyere enn bokført verdi.

Org.nr: 959 395 187 - 1165



Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Noter 2023

**Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER**

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	164 600	164 600
<b>Sum avsetninger</b>	<b>164 600</b>	<b>164 600</b>

**Note 15 - PANTSTILLELSER**

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>3 976 370</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>8 030 578</b>

Pålydende pantstillelser var 20.153.000,- per 31.12.

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

Org.nr: 959 395 187 - 1165



Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Noter 2023

**Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Refinans i SMN
<b>Lånenummer:</b>	<b>90517302758</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	8 436 102
Lånesaldo 01.01:	8 063 905
Avdrag i perioden:	183 327
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 880 578</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 058 288

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517302758	12	366 038	4 392 456
	12	290 677	3 488 124

**Note 17 - INNSKUDD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Borettsinnskudd	150 000	150 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL**

Styreleder	Jannike Næss (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Hallvar Kjellmark (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Hilde Mari Solvang (sign.)	15.04.2024