



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 993 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 OSLO

### 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: Monesadeth Champasith-Laugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

### 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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		898 392	898 392
Annen driftsinntekt	1	1 517 983	1 047 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 416 375</b>	<b>1 945 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	75 306	75 306
Annen driftskostnad	3,4,5	11 378 836	919 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 454 142</b>	<b>994 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 037 767</b>	<b>950 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 487	54 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 057 747	589 423
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	6	<b>-976 260</b>	<b>-535 220</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	55 258 232	55 258 232
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 258 232	55 258 232
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 450	101 196
Andre fordringer		194 206	210 564
Sum fordringer	8	247 656	311 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 269 182	2 973 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 269 182	2 973 662
Sum omløpsmidler		5 516 838	3 285 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10,11	32 206 893	26 517 148
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-9 028 081	985 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 028 081</b>	<b>985 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 178 812</b>	<b>27 503 094</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 871 235	11 147 395
Øvrig langsiktig gjeld		19 640 000	19 640 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 511 235</b>	<b>30 787 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		260 054	30 209
Annen kortsiktig gjeld	14	1 824 968	222 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 085 022</b>	<b>253 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 596 257</b>	<b>31 040 559</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 628277

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 993 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 OSLO

#### 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: Monesadeth Champasith-Laugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

#### 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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 987 993 332  
DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		898 392	898 392
Annen driftsinntekt	1	1 517 983	1 047 283
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 416 375</b>	<b>1 945 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	75 306	75 306
Annen driftskostnad	3, 4, 5	11 378 836	919 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 454 142</b>	<b>994 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 037 767</b>	<b>950 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 487	54 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 057 747	589 423
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	6	<b>-976 260</b>	<b>-535 220</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>



Organisasjonsnr: 987 993 332  
DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	55 258 232	55 258 232
Sum varige driftsmidler		0	0

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		55 258 232	55 258 232
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 450	101 196
Andre fordringer		194 206	210 564
Sum fordringer	8	247 656	311 760

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 269 182	2 973 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 269 182	2 973 662

Sum omløpsmidler		5 516 838	3 285 422
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10,11	32 206 893	26 517 148
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12	-9 028 081	985 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 028 081</b>	<b>985 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 178 812</b>	<b>27 503 094</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 871 235	11 147 395
Øvrig langsiktig gjeld		19 640 000	19 640 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 511 235</b>	<b>30 787 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		260 054	30 209
Annen kortsiktig gjeld	14	1 824 968	222 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 085 022</b>	<b>253 164</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 596 257</b>	<b>31 040 559</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>



Organisasjonsnr: 987 993 332  
DÆLENENGGATEN 38 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	66000.00	66000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9306.00	9306.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75306.00	75306.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til årsmøtet i Dælenenggaten 38 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 38 Borettslag som viser et underskudd på kr 10.014.027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets 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.

### Leo Revisjon DA

Brynsengveien 2, 0667 Oslo – Revisjonsnummer: 983 846 459 - Telefon: 22 07 40 00 - [www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)  
Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg - Telefon: 69 12 34 00

Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 - Olav Heggard 22 07 00 42 - Lorentz Grimsøen 22 07 00 43

revisorforeningen



**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 for MKE, 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, 10. juni 2025  
Leo Revisjon DA

Lene Rolfstad  
Statsautorisert revisor



**Dælenenggaten 38 Borettslag**

 BankID Signing  
Alexander Dvergsnes  
2025-06-04

 BankID Signing  
Oscar Troy Amtzen  
2025-06-05

 BankID Signing  
Martine Mark  
2025-06-08

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Dælenenggaten 38 Borettslag Org.nr. 987993332

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS



## Dælenenggaten 38 Borettslag

### Resultatregnskap år 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
	898 392	898 392	898 392	898 392
Inntekter felleskostnader				
Inntekter vedlikeholdsfond	39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd	131 802	200 574	131 802	106 524
Inntekter renter	1 057 747	589 423	0	0
Inntekter avdrag	86 415	0	0	0
Andre inntekter	1 78 687	77 154	72 000	75 000
Inntekter dugnad	18 000	34 800	31 200	25 200
Inntekter trappevask	39 600	39 600	39 600	39 600
Inntekter styrehonorar	66 132	66 132	66 000	66 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 416 375</b>	<b>1 945 675</b>	<b>1 278 594</b>	<b>1 250 316</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønn	2 75 306	75 306	75 306	75 306
Kommunale avgifter	271 118	238 953	271 000	300 000
Strøm og varme	88 249	90 787	100 000	100 000
TV og bredbånd	131 804	199 000	131 802	106 524
Renhold	63 643	57 600	60 000	68 000
Reparasjon og vedlikehold	3 10 509 088	94 097	105 000	201 000
Forretningsførsel og honorarer	4 127 560	85 021	144 000	86 000
Forsikring	149 656	139 561	150 000	180 000
Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5 27 719	14 379	29 050	44 050
<b>Sum kostnader</b>	<b>11 454 142</b>	<b>994 703</b>	<b>1 076 158</b>	<b>1 170 880</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-9 037 767</b>	<b>950 972</b>	<b>202 436</b>	<b>79 436</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter	81 487	54 203	0	57 000
Finanskostnader	1 057 747	589 423	0	0
<b>Sum finans</b>	<b>6 -976 260</b>	<b>-535 220</b>	<b>0</b>	<b>57 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>	<b>202 436</b>	<b>136 436</b>

Resultatrapport 2024 for Dælenenggaten 38 Borettslag



**Dælenenggaten 38 Borettslag**

**Balanse 2024**

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	55 258 232	55 258 232
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 258 232</b>	<b>55 258 232</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kunder fordringer		53 450	101 196
Forskuddsbetalte kostnader		194 206	210 564
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>247 656</b>	<b>311 760</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>9</b>	<b>5 269 182</b>	<b>2 973 662</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 516 838</b>	<b>3 285 422</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>

Balanserapport 2024 for Dælenenggaten 38 Borettslag



**Dælenenggaten 38 Borettslag**

**Balanse 2024**

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	10	165 000	165 000
IN fellesgjeld	11	32 041 893	26 352 148
Opptjent egenkapital	12	-9 028 081	985 946
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 178 812</b>	<b>27 503 095</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd		19 640 000	19 640 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	15 871 235	11 147 395
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 511 235</b>	<b>30 787 395</b>
Leverandørgjeld		260 054	30 209
Annen kortsiktig gjeld	14	1 824 968	222 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 085 022</b>	<b>253 164</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 775 070</b>	<b>58 543 654</b>

OSLO, 04.06.2025  
Dælenenggaten 38 Borettslag

Oscar Troy Arntzen  
Styrets leder

Martine Mørk  
Styremedlem

Alexander Dvergsnes  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	3 104	1 514	0	0
Diverse inntekter	76	5 124	0	0
Utlegg- refusjon	75 507	70 516	72 000	75 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>78 687</b>	<b>77 154</b>	<b>72 000</b>	<b>75 000</b>

Inntekter refusjon gjelder kostnader til næringsseksjon.



## Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre og Arbeidsgiveravgift	66 000 9 306	66 000 9 306	66 000 9 306	66 000 9 306
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>75 306</b>	<b>75 306</b>	<b>75 306</b>	<b>75 306</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.  
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 66 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

## Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrkontroll	12 366	12 408	13 000	14 000
Rep. og vedlikehold bygninger	61 101	9 132	30 000	30 000
Sylinder,lås,port	23 886	17 308	20 000	20 000
Drift/vedlikehold utvendig	22 716	0	30 000	25 000
Vedlikehold prosjekt	10 389 019	45 000	0	100 000
Brannalarm	0	10 250	12 000	12 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>10 509 088</b>	<b>94 097</b>	<b>105 000</b>	<b>201 000</b>

## Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 125	19 100	21 000	21 000
Forretningsførerhonorar	52 855	50 801	53 000	55 000
Andre Honorarer	57 580	15 120	70 000	10 000
<b>Sum honorar</b>	<b>127 560</b>	<b>85 021</b>	<b>144 000</b>	<b>86 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er Leo Revisjon DA .  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.



## Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Miljøgebyr	5 000	0	5 000	5 000
Dugnadskostnader	747	0	0	15 000
Porto	23	154	300	300
Ligningsoppgaver	840	880	1 000	1 000
Kopiering, trykking	1 233	1 233	1 500	1 500
Styreportal	2 251	2 250	2 250	2 250
Bank og kortgebyr	7 320	8 554	9 000	9 000
Forsinkelsesgebyr	140	297	0	0
Annen kostnad	10 167	1 013	10 000	10 000
Øreavrunding	-2	0	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>27 719</b>	<b>14 379</b>	<b>29 050</b>	<b>44 050</b>

## Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	67 504	40 541	0	50 000
Annen finansinntekt	13 983	13 662	0	7 000
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>81 487</b>	<b>54 203</b>	<b>0</b>	<b>57 000</b>
Rente lån 1720.70.08532	641 756	589 423	0	0
Rente lån 1720.71.07859	415 991	0	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 057 747</b>	<b>589 423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-976 260</b>	<b>-535 220</b>	<b>0</b>	<b>57 000</b>



## Note 7 Bygninger

	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	55 258 232
Anskaffelseskost pr.31.12	55 258 232
Bokført verdi pr.31.12	55 258 232
Anskaffelsesår	1895

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2024 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

## Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>53 450</b>	<b>101 196</b>
Mellomregning lån	0	11 864
Forskuddsbetalte kostnader	167 575	146 788
Forskuddsbetalt TV/ internett	26 631	51 912
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>194 206</b>	<b>210 564</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>247 656</b>	<b>311 760</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalt kostnader er forsikring og skadedyrkontroll.



## Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 3 447 856 , kapital konto kr 1 215 317 , vedlikehold fond konto kr 398 849 og BN bank konto kr 207 160 .  
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 165 000 fordelt på 33 andeler à kr.5000.

## Note 11 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 11 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 19 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.70.08532

Det var 4 av 33 andeler har nedbetalt sin andel lån og 1 andeler har delvis nedbetalt på lån 1720.71.07859

Det er foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2024 med kr 5.689.745.

Det er 5 andeler som har foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2024.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>985 946</b>	<b>570 194</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-10 014 027</b>	<b>415 752</b>
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-9 028 081</b>	<b>985 946</b>

Borettslag har negativ opptjent egenkapital. Borettslag har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter fra stiftelsen frem til 31.12.som innebærer at borettslag har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Det innbetales kr 39 600 årlig til vedlikeholdsfond som startet fra 01.08.2015.



## Note 13 Langsiktig gjeld

### Lån 1720.70.08532

Renter 31.12.24: 5,75%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2022	13 027 675	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 880 280	
Nedbetalt i år, IN	4 565 326	
Lånesaldo 31.12		6 582 069
Beregnet innfrielsesdato: 31.05.2052		

### Lån 1720.71.07859

Renter 31.12.24: 5,77%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2024	10 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	86 415	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 124 419	
Lånesaldo 31.12		9 289 166
Beregnet innfrielsesdato: 15.04.2054		

Sum langsiktig gjeld 15 871 235

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

### Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2024 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 35 511 235 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 55 258 232 .



## Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskussbet.rev.bad	100 000	100 000
Påløpte styrehonorar	75 306	75 306
Mellomregning lån	29 537	0
Påløpt rente	55 719	30 703
Påløpt kostnad og forskussbet.	1 515 664	10 736
Forskuddsbetalt inntekt	48 742	6 210
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 824 968</b>	<b>222 955</b>

Annen påløpt kostnad er strøm desember , honorar til næring og vedlikehold prosjekt.

## Note 15 Fortsatt drift

Styre mener at forutsetningen om fortsatt drift av borettslaget er til stede, og legger følgende dette til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

## Note 16 Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 032 258</b>	<b>2 616 506</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-10 014 027	415 752
Fradrag for avdrag langsiktig lån	4 723 840	-770 917
Nedskrivning IN-gjeld	5 689 745	770 917
B. Årets endring i disponible midler	399 558	415 752
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 431 816</b>	<b>3 032 258</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

