



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 563 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
Forretningsadresse: Kongens gate 39
7012 TRONDHEIM

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: Jan Tommy Sagmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2025

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader Kg.39		953 985	890 926
Annen driftsinntekt		8 578	7 719
Sum inntekter		962 563	898 645
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 050	41 076
Annen driftskostnad		406 398	314 508
Sum kostnader	2	463 448	355 584
Driftsresultat		499 115	543 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		391 811	384 496
Sum finanskostnader		391 811	384 496
Netto finans		-391 811	-384 496
Resultat før skattekostnad		107 304	158 565
Årsresultat		107 304	158 565
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		107 304	158 565
Sum overføringer og disponeringer		107 304	158 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 941
Andre kortsiktige fordringer		47 833	46 703
Sum fordringer		47 833	79 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum omløpsmidler		183 211	167 630
SUM EIENDELER		17 270 211	17 254 630

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 433 841	3 106 219
Sum opptjent egenkapital		4 433 841	3 106 219
Sum egenkapital		4 493 841	3 166 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 652 247	13 884 565
Sum annen langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Sum langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	0
Leverandørgjeld		42 902	125 744
Påløpte kostnader		72 930	78 102
Felleskostnader		8 221	0
Sum kortsiktig gjeld		124 123	203 846
Sum gjeld		12 776 370	14 088 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 270 211	17 254 630



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 429265

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 563 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
Forretningsadresse: Kongens gate 39
7012 TRONDHEIM

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: Jan Tommy Sagmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader Kg.39		953 985	890 926
Annen driftsinntekt		8 578	7 719
Sum inntekter		962 563	898 645
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 050	41 076
Annen driftskostnad		406 398	314 508
Sum kostnader	2	463 448	355 584
Driftsresultat		499 115	543 061
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		391 811	384 496
Sum finanskostnader		391 811	384 496
Netto finans		-391 811	-384 496
Resultat før skattekostnad		107 304	158 565
Årsresultat		107 304	158 565
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		107 304	158 565
Sum overføringer og disponeringer		107 304	158 565



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 941
Andre kortsiktige fordringer		47 833	46 703
Sum fordringer		47 833	79 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum omløpsmidler		183 211	167 630
SUM EIENDELER		17 270 211	17 254 630
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4	4 433 841	3 106 219
Sum opptjent egenkapital		4 433 841	3 106 219
Sum egenkapital		4 493 841	3 166 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 652 247	13 884 565
Sum annen langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Sum langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	0
Leverandørgjeld		42 902	125 744
Påløpte kostnader		72 930	78 102
Felleskostnader		8 221	0
Sum kortsiktig gjeld		124 123	203 846
Sum gjeld		12 776 370	14 088 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 270 211	17 254 630



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	50000.00	36000.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	7050.00	3384.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	39384.00

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 24.000. Godtgjørelse til forretningsfører som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 26.000.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler
Bygården Kongensgate 39 ble totalrenovert i år 2004 med en total kostnad på kr 17.087.000.-.

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
---	--------------	------------------



har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i løpet av året.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Felleskostnader Kg.39		953 985	890 926
Annen driftsinntekt		8 578	7 719
Sum driftsinntekter		962 563	898 645
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-57 050	-41 076
Annen driftskostnad		-406 398	-314 508
Sum driftskostnader	2	-463 448	-355 584
Driftsresultat		499 115	543 061
Finanskostnader			
Rentekostnader felleslån		-391 811	-384 496
Sum finanskostnader		-391 811	-384 496
Netto finans		-391 811	-384 496
Årsresultat		107 304	158 565
Overføringer			
Annen egenkapital		107 304	158 565
Sum overføringer		107 304	158 565



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 941
Andre kortsiktige fordringer		47 833	46 703
Sum fordringer		47 833	79 644
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum omløpsmidler		183 211	167 630
SUM EIENDELER		17 270 211	17 254 630



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 433 841	3 106 219
Sum opptjent egenkapital		4 433 841	3 106 219
Sum egenkapital		4 493 841	3 166 219
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån andelshavere	5	6 860 000	6 860 000
Fellesgjeld Kg.39		5 792 247	7 024 565
Sum annen langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	0
Leverandørgjeld		42 902	125 744
Påløpte kostnader		72 930	78 102
Felleskostnader		8 221	0
Sum kortsiktig gjeld		124 123	203 846
Sum gjeld		12 776 370	14 088 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 270 211	17 254 630

TRONDHEIM, 15.03.2025

Jan Tommy Sagmyr
styrets leder

Roger André Hansen
Tømmervold
styremedlem

Bjørn Thunold
styremedlem



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Disponible midler

	År 2024	År 2023
A) Disponible midler IB	-36 216	-55 583
B) Endring i disponible midler		
Årets resultat	107 304	158 565
Endring lang gjeld	-12 000	-139 198
C) Disponible midler	59 088	-36 216
Sum omløpsmidler *)	183 211	167 630
Sum kortsiktig gjeld	-124 123	-203 846
D) Disponible midler UB	59 088	-36 216

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	50 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 384
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	57 050	39 384

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 24.000.

Godtgjørelse til forretningsførere som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 26.000.

Note 2 - Driftskostnader

Vedlikehold bygninger

Det har igjennom året blitt foretatt montering av digitale kodelåser på flere av dørene i Borettslaget. Målet er at alle dører skal ha dette montert ferdig i løpet av 2026.

Kjellergulv i bodene er pusset og malt med Jotun Drytech murmaling for å redusere fukt og lukt i kjeller området.

Ytterdørene er vedlikeholdt med nye låsebeslag samt oljet.

Søknad om stillas bygging er sendt for klargjøring av maling av ytre fasade våren 2026.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 087 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 087 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	17 087 000

Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler

Bygården Kongensgate 39 ble totalrenovert i år 2004 med en total kostnad på kr 17.087.000.-.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Note 4 - Egenkapital

	Innskutt andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	60 000	3 106 219	3 166 219
Årsresultat	0	107 304	107 304
Andre endringer	0	1 220 318	1 220 318
Egenkapital 31.12.2024	60 000	4 433 841	4 493 841

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Langsiktig lån Andelshavere kr 6.860.000

Mer om gjeld

Borettslaget Kongensgate 39 har et annuitetslån hos DnB (konto nr: 8210.01.34604) pålydende pr 31.12.2024 på kr 5,792.247.-.

Årets rente kostnader ble kr 391.811.-, mot fjorårets kr 384.496.-.

Det er kvartalsvis terminer, og lånet er et annuitetslån. Renter betales av lånet med en rentesats tilsvarende summen av Referanse renten tillagt bankens margin etterskuddsvis. Referanse rente er 3 mnd NIBOR + margin som p.t er 1,15 % p.a.

Styret har søkt om avdragsutsettelse av felleslånet ut 2025 for å bedre likviditeten. Det er ikke betalt noe avdrag på felleslånet i 2024. Reduksjon av fellesgjelden på kr 1,232.318.- skyldes 2 stk andelshavere som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i løpet av året.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Fordeling av fellesgjeld

Fordelingsnøkler fellesgjeld og felleskostnader

Borettslaget Kg.39 praktiserer individuell nedbetaling av fellesgjeld

Oversikt over andelshavere som har betalt ned fellesgjeld i løpet av året.

Andel nr 9	*) innbet 20.09.2024	kr 812 217
Andel nr 6	*) innbet 22.03.2024	kr 420 191

Oversikt over andel fellesgjeld og andel i % av felleskostnader i Borettslaget Kongensgate 39

Andels nr:		Andel FG	Andel % av FG	Andel % av felles kost
<u>1</u>	1A	kr 957 320	16,53 %	12,45 %
<u>2</u>	1B	kr 815 080	14,07 %	11,99 %
<u>3</u>	1C	kr 359 242	6,20 %	4,55 %
<u>4</u>	1D	kr -	0,00 %	9,67 %
<u>5</u>	2E	kr 563 039	9,72 %	6,69 %
<u>6</u>	2F	kr -	0,00 %	10,22 %
<u>7</u>	2G	kr 668 115	11,53 %	7,99 %
<u>8</u>	2H	kr 381 027	6,58 %	4,55 %
<u>9</u>	2I	kr -	0,00 %	9,57 %
<u>10</u>	3J	kr 659 226	11,38 %	7,71 %
<u>11</u>	3K	kr 657 382	11,35 %	7,53 %
<u>12</u>	3L	kr 731 815	12,63 %	7,06 %
SUM		kr 5 792 246	100 %	100 %



Arsoppgjør for

BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

987563508

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

1-5



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Felleskostnader Kg.39		953 985	890 926
Annen driftsinntekt		8 578	7 719
Sum driftsinntekter		962 563	898 645
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-57 050	-41 076
Annen driftskostnad		-406 398	-314 508
Sum driftskostnader	2	-463 448	-355 584
Driftsresultat		499 115	543 061
Finanskostnader			
Rentekostnader felleslån		-391 811	-384 496
Sum finanskostnader		-391 811	-384 496
Netto finans		-391 811	-384 496
Årsresultat		107 304	158 565
Overføringer			
Annen egenkapital		107 304	158 565
Sum overføringer		107 304	158 565

7-5



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 941
Andre kortsiktige fordringer		47 833	46 703
Sum fordringer		47 833	79 644
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 378	87 986
Sum omløpsmidler		183 211	167 630
SUM EIENDELER		17 270 211	17 254 630

T-5

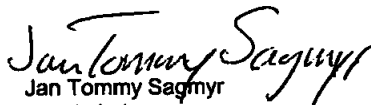


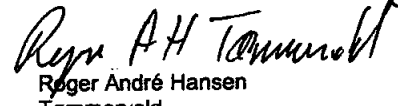
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 433 841	3 106 219
Sum opptjent egenkapital		4 433 841	3 106 219
Sum egenkapital		4 493 841	3 166 219
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån andelshavere	5	6 860 000	6 860 000
Fellesgjeld Kg.39		5 792 247	7 024 565
Sum annen langsiktig gjeld		12 652 247	13 884 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	0
Leverandørgjeld		42 902	125 744
Påløpte kostnader		72 930	78 102
Felleskostnader		8 221	0
Sum kortsiktig gjeld		124 123	203 846
Sum gjeld		12 776 370	14 088 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 270 211	17 254 630

TRONDHEIM, 15.03.2025


Jan Tommy Sagmyr
styrets leder


Roger André Hansen
Tømmervold
styremedlem


Bjørn Truud
styremedlem



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

T-5



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Disponible midler

	År 2024	År 2023
A) Disponible midler IB	-36 216	-55 583
B) Endring i disponible midler		
Årets resultat	107 304	158 565
Endring lang gjeld	-12 000	-139 198
C) Disponible midler	59 088	-36 216
Sum omløpsmidler *)	183 211	167 630
Sum kortsiktig gjeld	-124 123	-203 846
D) Disponible midler UB	59 088	-36 216

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	50 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 384
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	57 050	39 384

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 24.000.

Godtgjørelse til forretningsfører som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av er kr 26.000.

Note 2 - Driftskostnader

Vedlikehold bygninger

Det har igjennom året blitt foretatt montering av digitale kodelåser på flere av dørene i Borettslaget. Målet er at alle dører skal ha dette montert ferdig i løpet av 2026.

Kjellergulv i bodene er pusset og malt med Jotun Drytech murliming for å redusere fukt og lukt i kjeller området.

Ytterdørene er vedlikeholdt med nye låsebeslag samt oljet.

Søknad om stillas bygging er sendt for klargjøring av maling av ytre fasade våren 2026.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 087 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 087 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balansført verdi per 31.12.	17 087 000

Anskaffelseskost - spesifikasjon av balansførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler

Bygården Kongensgate 39 ble totalrenovert i år 2004 med en total kostnad på kr 17.087.000.-.

T.5



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Note 4 - Egenkapital

	Innskutt andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	60 000	3 106 219	3 166 219
Årsresultat	0	107 304	107 304
Andre endringer	0	1 220 318	1 220 318
Egenkapital 31.12.2024	60 000	4 433 841	4 493 841

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Langsiktig lån Andelshavere kr 6.860.000

Mer om gjeld

Borettslaget Kongensgate 39 har et annuitetslån hos DnB (konto nr: 8210.01.34604) pålydende pr 31.12.2024 på kr 5,792.247.-.

Årets rente kostnader ble kr 391.811.- mot fjorårets kr 384.496.-.

Det er kvartalsvis terminer, og lånet er et annuitetslån. Renter betales av lånet med en rentesats tilsvarende summen av Referanse renten tillagt bankens margin etterskuddsvis. Referanse rente er 3 mnd NIBOR + margin som p.t er 1,15 % p.a.

Styret har søkt om avdragssettelse av felleslånet ut 2025 for å bedre likviditeten. Det er ikke betalt noe avdrag på felleslånet i 2024. Reduksjon av fellesgjelden på kr 1,232.318.- skyldes 2 stk andelshavere som har nedbetalt sin andel av fellesgjelden i løpet av året.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

T.5



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Fordeling av fellesgjeld

Fordelingsnøkler fellesgjeld og felleskostnader

Borettslaget Kg.39 praktiserer individuell nedbetaling av fellesgjeld

Oversikt over andelshavere som har betalt ned fellesgjeld i løpet av året.

Andel nr 9	*) innbet 20.09.2024	kr 812 217
Andel nr 6	*) innbet 22.03.2024	kr 420 191

Oversikt over andel fellesgjeld og andel i % av felleskostnader i Borettslaget Kongensgate 39

Andels nr:		Andel FG	Andel % av FG	Andel % av felles kost
<u>1</u>	1A	kr 957 320	16,53 %	12,45 %
<u>2</u>	1B	kr 815 080	14,07 %	11,99 %
<u>3</u>	1C	kr 359 242	6,20 %	4,55 %
<u>4</u>	1D	kr -	0,00 %	9,67 %
<u>5</u>	2E	kr 563 039	9,72 %	6,69 %
<u>6</u>	2F	kr -	0,00 %	10,22 %
<u>7</u>	2G	kr 668 115	11,53 %	7,99 %
<u>8</u>	2H	kr 381 027	6,58 %	4,55 %
<u>9</u>	2I	kr -	0,00 %	9,57 %
<u>10</u>	3J	kr 659 226	11,38 %	7,71 %
<u>11</u>	3K	kr 657 382	11,35 %	7,53 %
<u>12</u>	3L	kr 731 815	12,63 %	7,06 %
SUM		kr 5 792 246	100 %	100 %

TS



**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR
Borettslaget Kongensgate 39**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling for Borettslaget Kongensgate 39.
Møtet vil finne sted den 29/4-2024. kl. 19:00 på Quality Hotell Prinsen i Trondheim sentrum. Årsmøtet tar ca 1 times tid.

Åpning av møtet ved styreleder Tommy Sagmyr som vil gjøre opptak av fortegnelse over møtende andelshavere. Andelshavere som representeres ved fullmektig må fremlegge skriftlig fullmakt.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og fullmakter
2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Godkjenning av årsregnskap
5. Godkjenning av årets budsjett
6. Honorar til styre og forretningsfører
7. Valg av styre
8. Innkommende saker
 - Frist til innsending av saker er satt **til onsdag 23 april**. Epost: tommy.sagmyr@gmail.com

Styret ønsker at flest mulig har anledning til å stille fysisk.

Trondheim, den 01/4 - 2025


Tommy Sagmyr
Styreleder

VEDLEGG: Årsregnskapet for 2024
Budsjett 2025



Borettslaget Kongens gate 39

Organisasjonsnummer 987563508

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅRET 2024

1. Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Kongens gate 39 består av 12 leiligheter i en bygård i Kongens gate 39 i Trondheim Kommune. Bygården ble totalrenovert i 2004/2005.

2. Drift

Det har vært et år med mye aktivitet for å sikre forsvarlig drift.

Resultat fra årets drift ble et overskudd på **kr 107.304-**.

Fellesgjelden er blitt nedbetalt med kr 1,232.319-. Hele beløpet er ekstra ordinær nedbetaling fra 2 stk andelshavere.

Felleskostnadene ble økt med virkning fra 01.01 inneværende år. Dette med bakgrunn i de renteøkningene de siste årene. Samt behovet for vedlikehold av ytre fasade mot Kongensgate.

Styret har fått innvilget ytterligere forlengelse av avdragsfriheten fra 4.kvartal 2024 til 3.kvartal 2025.

DnB sine langsiktige renteprognoser viser at vi er nære rentetoppen.

Dagens rente inkl margin er nå på 5,84 %. (Flytende renteavtale 3 mnd nibor + margin 1,15)

3. Vedlikehold.

Det har blitt gjennomført normalt vedlikeholdsarbeid som å rydde felles areal, justering av dører, beis av trapper, fjerning av ugress og mose fra steinheller.

Bepantning i blomsterkasser, maling kjellergulv i bodene etc.

Utrullingsplanen med å erstatte alle nøkkel låser med digitale kodelåser utsettes til neste år.

7.5



Planlagt maling av ytre fasade mot kongens gate ble kansellert. Årsak skylds at Utleiecompagniet AS ikke fikk de nødvendige tillatelsene fra Fylkeskommunen tidnok til at det var forsvarlig å starte opp.

Styret har signert ny avtale med Toma Eiendomsdrift AS som både er langt billigere samt har garantier på at alle tillatelser er på plass.

4. Brannsikkerhet

Styret har et utvidet ansvar når det gjelder å ivareta bygårdens brannsikkerhets krav.

Det er ikke meldt inn noen falske alarmer etter oppgraderingen av brannvarslingsanlegget.

Anlegget er programmert med bygårdsfunksjon. Det vil si at ved alarm i en leilighet starter kun alarm i den ene leiligheten. Da har man 2 minutter på seg til å gå ned til hoved tavla for å slå av denne før det starter i hele bygården.

Det er laget en orienteringsplan der samtlige detektorer er tegnet inn. Planen har også en oversikt over adressene og henger ved sentralen.

5. Diverse poster.

Styret har fått resultatene fra Radon testingen av leilighetene samt kjeller som ble gjennomført i 2023. Resultatene skal være sendt ut til den enkelte andelshaver.

Det ble inngått en avtale med Telenor om fiberutbygging med tilhørende oppgradering av TV- og bredbåndsnettet. Installasjon av nye bredbåndsrutere skal vært gjennomført i løpet av 2024 uten at dette er blitt gjort. Styret vil følge opp Telenor for å finne ut hva status er. Info om dette vil bli sendt ut snarest.

6. Miljø.

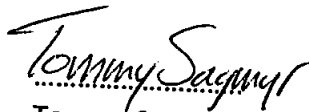
Styret ser at med større andel utleie i bygården skaper utfordringer som må løses. Styret oppfordrer alle til å respektere borettslaget husordensregler og sørge for ro og orden i ukedagene. Når det er flere beboere, blir det mer støy og større slitasje.

T.S




Viktig at fellesvask gjennomføres i alle trappoppganger ukentlig samt at det ryddes i alle fellesareal og brannsluknings utstyr er lett tilgjengelig. Sjøppel skal sorteres og kastes i rett avfalls dunk. Snø i fellesareal må måkes bort. Det gjelder også utenfor bygården på fortauet (15 meter) i Kongensgate. Borettslagets virksomhet medfører ikke miljøforurensning av betydning.

Trondheim, 01.04.2025


Tommy Sagmyr
Styreleder


Roger Tømmervold
Styremedlem


Bjørn Thunold
Styremedlem



ALL-REVISJON AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kongens gate 39

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kongens gate 39 som viser et overskudd på kr 107 304. 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 årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 15. mars 2025

All Revisjon AS

Kjell Eide

Statsautorisert revisor

Adresse: Mellomila 93A
Post nr: 7018 Trondheim
Web: <http://www.allrevisjon.no>

Telefon: 73 87 49 00
Mobil: 95 11 32 31

Bank: 8601.05.15647
E-post: firmapost@allrevisjon.no
Organisasjons Nr: 970 895 167