



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 498 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 10 058 218 | 10 045 003 |
| Sum inntekter | | 10 058 218 | 10 045 003 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 361 584 | 379 213 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 330 | 108 975 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 65 049 | |
| Annen driftskostnad | | 8 411 718 | 7 887 747 |
| Sum kostnader | | 8 863 681 | 8 375 935 |
| Driftsresultat | | 1 194 537 | 1 669 067 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 578 | 3 268 |
| Sum finansinntekter | | 56 578 | 3 268 |
| Annen rentekostnad | | 880 104 | 849 309 |
| Sum finanskostnader | | 880 104 | 849 309 |
| Netto finans | | -823 527 | -846 041 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 371 010 | 823 027 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 371 010 | 823 027 |
| Årsresultat | | 371 010 | 823 027 |
| Totalresultat | | 371 010 | 823 027 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 371 010 | 823 027 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 371 010 | 823 027 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 61 217 867 | 61 217 867 |
| Maskiner og anlegg | | 104 083 | 129 413 |
| Sum varige driftsmidler | | 61 321 950 | 61 347 280 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 61 321 950 | 61 347 280 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 20 085 | 8 414 |
| Andre fordringer | | 622 544 | 620 861 |
| Sum fordringer | | 642 629 | 629 275 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 161 325 | 5 479 208 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 161 325 | 5 479 208 |
| Sum omløpsmidler | | 4 803 954 | 6 108 483 |
| SUM EIENDELER | | 66 125 905 | 67 455 763 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 22 000 | 22 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 22 000 | 22 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 33 263 021 | 32 892 011 |
| Sum opptjent egenkapital | | 33 263 021 | 32 892 011 |
| Sum egenkapital | | 33 285 021 | 32 914 011 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 28 007 998 | 29 085 230 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 4 066 020 | 4 077 640 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 32 074 018 | 33 162 870 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 628 854 | 1 182 753 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 127 | 1 261 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 137 885 | 194 868 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 766 866 | 1 378 882 |
| Sum gjeld | | 32 840 884 | 34 541 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 66 125 905 | 67 455 763 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532427

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 498 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva-Anita Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 951 498 289
TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 10 058 218 | 10 045 003 |
| Sum inntekter | | 10 058 218 | 10 045 003 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 361 584 | 379 213 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 25 330 | 108 975 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 65 049 | |
| Annen driftskostnad | | 8 411 718 | 7 887 747 |
| Sum kostnader | | 8 863 681 | 8 375 935 |
| Driftsresultat | | 1 194 537 | 1 669 067 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 56 578 | 3 268 |
| Sum finansinntekter | | 56 578 | 3 268 |
| Annen rentekostnad | | 880 104 | 849 309 |
| Sum finanskostnader | | 880 104 | 849 309 |
| Netto finans | | -823 527 | -846 041 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 371 010 | 823 027 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 371 010 | 823 027 |
| Årsresultat | | 371 010 | 823 027 |
| Totalresultat | | 371 010 | 823 027 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 371 010 | 823 027 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 371 010 | 823 027 |



Organisasjonsnr: 951 498 289
TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 61 217 867 | 61 217 867 |
| Maskiner og anlegg | | 104 083 | 129 413 |
| Sum varige driftsmidler | | 61 321 950 | 61 347 280 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 61 321 950 | 61 347 280 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 20 085 | 8 414 |
| Andre fordringer | | 622 544 | 620 861 |
| Sum fordringer | | 642 629 | 629 275 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 161 325 | 5 479 208 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 161 325 | 5 479 208 |
| Sum omløpsmidler | | 4 803 954 | 6 108 483 |
| SUM EIENDELER | | 66 125 905 | 67 455 763 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 22 000 | 22 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 22 000 | 22 000 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 33 263 021 | 32 892 011 |
| Sum opptjent egenkapital | 33 263 021 | 32 892 011 |
| Sum egenkapital | 33 285 021 | 32 914 011 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 28 007 998 | 29 085 230 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 066 020 | 4 077 640 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 32 074 018 | 33 162 870 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 628 854 | 1 182 753 |
| Skyldige offentlige avgifter | 127 | 1 261 |
| Annen kortsiktig gjeld | 137 885 | 194 868 |
| Sum kortsiktig gjeld | 766 866 | 1 378 882 |
| Sum gjeld | 32 840 884 | 34 541 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 66 125 905 | 67 455 763 |



Organisasjonsnr: 951 498 289
TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

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> |
| | 316900.00 | 328495.00 |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 44684.00 | 46470.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | 4345.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | | -97.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 361584.00 | 379213.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> <u>Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <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> |



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

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



Teglverkstunet Borettslag AL

BALANSE 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Bygninger | 2 | 61 217 867 | 61 217 867 |
| Maskiner og utstyr | 2 | 104 083 | 129 413 |
| Sum anleggsmidler | | 61 321 950 | 61 347 280 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 20 085 | 8 414 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 622 544 | 620 861 |
| Sum fordringer | 3 | 642 629 | 629 275 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter o l | 6 | 4 161 325 | 5 479 208 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 803 954 | 6 108 483 |
| SUM EIENDELER | | 66 125 905 | 67 455 763 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Andelskapital | 4 | 22 000 | 22 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 22 000 | 22 000 |
| Opptjent egenkapital | | 33 263 021 | 32 892 011 |
| Sum opptjent egenkapital | | 33 263 021 | 32 892 011 |
| SUM EGENKAPITAL | | 33 285 021 | 32 914 011 |
| GJELD | | | |
| Borettsinnskudd | | 3 898 000 | 3 898 000 |
| Innskudd parkering | | 168 020 | 179 640 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 28 007 998 | 29 085 230 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | 5 | 32 074 018 | 33 162 870 |
| Leverandørgjeld | | 628 854 | 1 182 683 |
| Kortsiktig gjeld til det offentlige | | 127 | 1 261 |
| Forskudd fra kunder | | 130 963 | 146 601 |
| Skyldige lønnskostnader | | 900 | 8 946 |
| Påløpte renter | | 6 022 | 39 321 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 70 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 766 866 | 1 378 882 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 66 125 905 | 67 455 763 |

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Teglverkstunet Borettslag AL

BALANSE 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|------|
| | TRONDHEIM, 21.03.2023 Teglverkstunet Borettslag AL | | |
| Kari Stenhjem Styrets leder | Håvard Langseth Nilsen Styremedlem | Irana Nystad Styremedlem | |
| | Tonje Hatling Styremedlem | Roger Sandø Styremedlem | |

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Teglverkstunet Borettslag AL

RESULTATREGNSKAP ÅR 2022

| Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INNTEKTER | | | | |
| Felleskostnader | 6 410 592 | 6 410 592 | 6 410 592 | 6 410 592 |
| Kabel TV | 1 179 972 | 1 166 832 | 1 179 972 | 1 179 972 |
| Parkering/Garasje | 107 855 | 114 235 | 95 000 | 95 000 |
| Renhold | 249 660 | 249 660 | 249 660 | 249 660 |
| Andre inntekter | 8 855 | 2 400 | 2 500 | 5 000 |
| Utfakturert fj.varme | 2 101 284 | 2 101 284 | 2 101 284 | 2 101 284 |
| SUM INNTEKTER | 10 058 218 | 10 045 003 | 10 039 008 | 10 041 508 |
| KOSTNADER | | | | |
| Lønn/Styrehonorar | 6 361 584 | 379 213 | 330 890 | 350 858 |
| Innleide tjenester | 1 210 813 | 708 095 | 955 000 | 1 247 500 |
| Forretningsførsel | 7 377 268 | 364 380 | 377 265 | 405 592 |
| Revisjon | 7 20 000 | 18 750 | 20 000 | 20 000 |
| Andre konsulenttjenester | 0 | 10 125 | 10 000 | 10 000 |
| Forsikring | 389 444 | 373 805 | 375 000 | 391 644 |
| Eiendomsavgifter | 1 954 310 | 1 630 820 | 1 600 000 | 2 600 000 |
| Strøm | 266 136 | 345 264 | 325 000 | 325 000 |
| Fjernvarme | 1 784 742 | 1 992 704 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Renhold | 266 423 | 281 654 | 260 000 | 270 000 |
| Kabel-TV | 1 197 523 | 1 166 826 | 1 179 972 | 1 180 032 |
| Vedlikehold/Service | 8 773 676 | 382 955 | 3 837 500 | 1 711 500 |
| Vedlikehold vei/grunn | 102 619 | 404 497 | 45 000 | 45 000 |
| Driftsmateriell | 20 350 | 36 008 | 40 000 | 31 000 |
| Kontorkostnader | 63 013 | 154 386 | 55 500 | 63 500 |
| Andre kostnader | 50 452 | 17 477 | 104 000 | 86 000 |
| Avskrivinger | 25 330 | 108 975 | 158 266 | 25 330 |
| SUM KOSTNADER | 8 863 681 | 8 375 935 | 11 673 393 | 10 762 956 |
| DRIFTSRESULTAT | 1 194 537 | 1 669 067 | -1 634 385 | -721 448 |
| FINANSINNTEKTER/KOSTNADER | | | | |
| Renteinntekter | 56 578 | 3 268 | 2 000 | 1 000 |
| Rentekostnader | 880 104 | 849 309 | 725 000 | 875 000 |
| SUM FINANS | -823 527 | -846 041 | -723 000 | -874 000 |
| SUM FINANS | -823 527 | -846 041 | -723 000 | -874 000 |
| RESULTAT | 1 371 010 | 823 027 | -2 357 385 | -1 595 448 |
| DISPONERT: | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | 371 010 | 823 027 | 0 | 0 |

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



940-Offentlig r...

Name Date
Hatling, Tonje 2023-03-21

Identification

 bankID™ Hatling, Tonje

Name Date
Nystad, Irana Terterli 2023-03-21

Identification

 bankID™ Nystad, Irana Terterli
PA MOBIL

Name Date
Sandø, Roger 2023-03-21

Identification

 bankID™ Sandø, Roger

Name Date
Stenhjem, Kari 2023-03-21

Identification

 bankID™ Stenhjem, Kari

Name Date
Nilsen, Håvard Langseth 2023-03-21

Identification

 bankID™ Nilsen, Håvard Langseth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG A/L

NOTER 2022

(0) Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005 og god regnskapskikk. Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

| | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| (1) Disponible midler | | |
| A. Disponible midler fra foregående regnskapsår | 4 871 951 | 4 729 601 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| 1. Årets resultat | 823 027 | 371 010 |
| 2. Tilbakeføring av avskrivning | 108 975 | 25 330 |
| 11. Fradrag for avdrag på langsiktig lån | -1 077 232 | -1 077 232 |
| 12. Andre poster som påvirker disponible midler | | |
| - innskuddendring parkering | 2 880 | -11 620 |
| 13. Årets endring i disponible midler | -142 350 | -692 513 |
| C. Disponible midler | 4 729 601 | 4 037 089 |
| Sum omløpsmidler | 6 108 483 | 4 803 954 |
| - Sum kortsiktig gjeld | -1 378 882 | -766 866 |
| Disponible midler per 31.12. | 4 729 601 | 4 037 088 |

(2) Eiendommene

Ferdigstilt i 1973 - 1974.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskostnader | 21 550 174 |
| Påkostninger | 39 667 693 |
| Sum | 61 217 867 |

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

Maskiner og anlegg

| Tekst | Gressklipper | Snøfres |
|--------------------------------|--------------|---------|
| Anskaffelseskost pr. 1.1. | 156 980 | 106 250 |
| Akk. Avskrivning | -94 188 | -39 629 |
| Årets avskrivning | -15 698 | -9 632 |
| = Bokført verdi pr. 31.12.2021 | 47 094 | 56 989 |

Årets totale avskrivning: 25 330



| | | |
|-----|----------------------------------|----------------|
| (3) | Fordringer | |
| | Restanse felleskostnader | 20 085 |
| | HMS-avtale 1. kvartal 2023 | 6 639 |
| | Kabel-TV/Bredbånd 1. halvår 2022 | 615 905 |
| | Sum fordringer | 642 629 |

| | | |
|-----|-----------------------------------------------|---------|
| (4) | Andelskapital | |
| | Det er 220 andeler à kr 100,- i borettslaget. | |
| | Føgende styremedlemmer har andel: | |
| | Kari Stenhjem, styrets leder | 1 andel |
| | Roger Sandø | 1 andel |
| | Tonje Hatling | 1 andel |
| | Irana Nystad | 1 andel |
| | Håvard L. Nilsen | 1 andel |

| | | |
|-----|-------------------------|-------------------|
| (5) | Langsiktig gjeld | |
| | Serielån i Danske Bank | 29 085 230 |
| | Avdrag | -1 077 232 |
| | Gjeld per 31.12. | 28 007 998 |

Fastrente pr. 18.11.2020: 2,08. Første avdrag 2.3.2020.

Det er tegnet rentebytteavtale i oktober 2020 som gjelder for 10 år.

Fordeling av gjeld pr. andel:

| | |
|------------------|---------|
| 1-roms, 39 stk. | 75 675 |
| 2-roms, 60 stk. | 109 308 |
| 3-roms, 120 stk. | 154 152 |

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Danske Bank ASA | 28 007 998 |
| Borettsinnskudd | 3 898 000 |
| Sum | 31 905 998 |

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Pantestillelser i Danske Bank ASA | 35 000 000 |
| Pantestillelser til andelseiere | 3 920 000 |
| Eiendeler stilt som sikkerhet: | |
| Bokført verdi bygningene | 61 217 867 |



(6) **Antall ansatte**

Teglverkstunet borettslag AL har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk jenestepensjon.

| Lønnskostnader | 2021 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lønn | 74549 | 7500 |
| Styrehonorar | 245000 | 308500 |
| Feriepenger | 8946 | 900 |
| Arg.giv.avgift | 46470 | 44684 |
| Refusjon sykepenger | -3266 | 0 |
| Gaver ansatte | 1199 | 0 |
| Pensjonsforsikring | 4345 | 0 |
| Andre sosiale kostnader | 1970 | 0 |
| Sum lønnskostnader | 379213 | 361584 |

Øremerkede bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 0,- bundne midler for skattetrekk.

(7) **Honorarer**

| | 2022 |
|---------------------------------------------|----------------|
| Regnskap og forretningsførsel ihht. Avtale | 377 268 |
| Regnskap og forretningsførsel utover Avtale | - |
| Revisjon | 20 000 |
| Sum honorarer, inkl. MVA | 397 268 |

(8) **Reparasjon, drift og vedlikehold**

| | 2022 |
|------------------------------------------|----------------|
| Rep. Og vedlikehold av parkeringsplasser | 65 049 |
| Vann og avløp | 351 |
| Avfallstømming, container | 28 233 |
| Nøkler, lås - mekanisk system | 22 048 |
| Reg. av bygningsmassen | 501 236 |
| Rep. av garasjeanlegg | 2 888 |
| Rep. Av porttelefoner | 8 106 |
| Adgangskontroll | 52 253 |
| Drivstoff til maskiner | 25 986 |
| Brannvern | 8 339 |
| Rep. Skadesaker | - |
| HMS-system | 26 361 |
| Rep. Av masinparken | 32 826 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 773 676 |



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverkstunet Borettslaget AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverkstunet Borettslaget AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: HJQIV-DFIPS-FAOO-LOCIF-ISELE-4MBA3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-22 09:03:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJQIV-DFIPS-FAAO-LOCIF-ISELE-4MBA3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsmelding 2022 Teglverkstunet borettslag AL Styrets beretning

Styrets sammensetning:

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kari Stenhjem | Leder |
| Roger Sandø | Styremedlem og ansvarlig for kontroll av leiligheter i forbindelse med salg |
| Tonje Hatling | Styremedlem og kasserer |
| Irana Nystad | Styremedlem og parkeringsansvarlig fra sommeren av |
| Håvard Langseth Nilsen | Styremedlem og parkeringsansvarlig før sommeren og sekretær etter sommeren |

Styrets virksomhet:

Styret har hatt 13 ordinære styremøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt egne møter med bl.a. Boligbyggelaget Nye Trondheim (BBLNT), TOBB og Danske Bank. Daglig leder Hege Asphaug i BBLNT fungerer som rådgiver for Styret, bl.a. for å sikre at Styret arbeider innenfor sitt mandat og innenfor gjeldende lover og regler. Trondheim kommune eier en del leiligheter på Teglverkstunet, og Styret opplever at kontakten mellom boligavdelingen i kommunen og styret er god. Styreleder har gjennom hele året hatt tett kontakt og jevnlig møter med vaktmesterselskapet Drift Oss. Rune Nøsen eller Tore Dagsvik fra Drift Oss er alltid til stede ved starten av styremøtene. I tillegg er det et utstrakt samarbeid mellom styremedlemmene på epost for å unngå at saker blir liggende ubehandlet i lang tid. Styreleder tilstreber også å informere beboere via epost der det er behov. Styret har også deltatt på årsmøtet til Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Ansatte og samarbeidspartnere:

Nils Åge Nilsen sa opp sitt ansettelsesforhold fra og med 31.07.22. Han hadde da vært i permisjon et helt år. I hele 2022 har Teglverkstunet borettslag hatt kontraktsfestet avtale med vaktmesterselskapet Drift Oss om et visst antall dager pr uke, avhengig av sesong. Brøyting og utkalling kveld og helg kommer i tillegg. Drift Oss har ansvar for flere sameier i Trondheim og flere ansatte, men dette året har Rune Nøsen hatt hovedansvaret for Teglverkstunet, selv om Tore Dagsvik og andre også har vært mye til stede. Drift Oss har en solid erfaring og et utstrakt kontaktnett. Selskapet har sitt faste kontor på Teglverkstunet. Styret opplever at samarbeidet med Drift Oss er svært godt.

Dokumentet er elektronisk signert



Omsetning av leiligheter

I 2022 ble det omsatt 29 leiligheter, fordelt som følger: 4 stk. 1-roms, 11 stk. 2-roms og 14 stk. 3-roms.

Gjennomsnittlige omsetningspriser har vært:

1-roms leiligheter: Kr. 2 056 250,-

2-roms leiligheter: Kr. 2 580 000,-

3-roms leiligheter: Kr. 3 212 500,-

I 2022 var 6 leiligheter på fremleie.

Arbeid som har hatt fokus i 2022

Miljø VVS har vært mye til stedet på Teglverkstunet i forbindelse med utskifting av vifter, problemer med radiatorer, vannlekkasjer og rens av enkelte ventilasjonsrør. Etter hvert som viftene streiker, går vi over til en mer miljøvennlig vifte som bruker mindre strøm.

Haugen elektro AS har i løpet av året flyttet på ledning som har ligger for nære vannrør i fellesoppgangen i hver oppgang.

Styret og vaktmester har brukt mye av året til å kartlegge og innhente tilbud på nødvendig oppgradering av boretslaget. Dette gjelder rens av ventilasjon, rens av tak på bygningene, utvikling av parkeringsplass, oppgradering av garasjer, brannsikring og utvikling av fellesområder.

Meningen er å budsjettere utgiftene over tid for å unngå at fellesutgiftene skal øke utover det normale. Diverse arbeider kommer gradvis i gang våren 2023.

Vi har også brukt tid på oppfølging av rørfornyningen som fant sted i 2014. Det er en kjent sak at belegget på innsiden av avløpsrørene med jevne mellomrom har løsnet. Dette anser styret å være en reklamasjonssak, og vi er i god dialog med TT teknikk som utførte fornyingen av avløpsrørene.

Elbil-parkeringen har gradvis kommet i orden i løpet av 2022 med alt fra innstallering til skilting. Her føler vi at vi har kommet langt på kort tid, men det er hele tiden rom for forbedringer.

Ikke minst har det hele året sett pent ut på Teglverkstunet både sommer og vinter. Flott plener og godt brøytet og strødd. Blomster og benker er satt ut og vaktmester har satt opp ny grill. Styret får stadig tilbakemeldinger om at dette blir satt pris på blant beboerne.

Komiteer og dugnad

På generalforsamlingen ble det valgt 4 medlemmer til velforeningen, men komiteen ble etter valget redusert til 3 medlemmer: Linda Normann, Petter Eriksen og Chala Sima. De laget en forrykende sommerfest og en veldig koselig julegrantering med

Dokumentet er elektronisk signert



nisse og gløgg og godteri til store og små. Neste år skal vi ha enda mer lys på julegranen.

Mange gjorde en stor innsats under dugnaden før 17. mai slik at de så pent ut overalt, men vi ønsker at flere bidrar. Det ble servert vafler, brus og kaffe under dugnaden hele dagen.

Rundt pinse bestilte vi 5 containere som ble fylt til randen og skiftet ut et par ganger

Flaggingskomiteen sørger for at vi heiser flagge på alle offisielle flaggdager på Teglverkstunet. Ved dødsfall flagger vi på halv stang. Styret setter pris på å få beskjed dersom en nabo har gått bort.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Økonomi

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Årets overskudd på kr. 371 010,- foreslås ført til annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2022 utgjør kr. 33 263 021, -.

Totale disponible midler pr. 31.12.2022 er kr. 4 037 089,-
Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Styret i Teglverkstunet Borettslag AL

21.3.2023

Kari Stenhjem

Irana Nystad

Roger Sandø

Tonje Hatling

Håvard Langseth Nilsen

Dokumentet er elektronisk signert



940-Årsmelding ...

Name Date
Hatling, Tonje 2023-03-21

Identification

 **bankID** Hatling, Tonje

Name Date
Nystad, Irana Terterli 2023-03-21

Identification

 **bankID** Nystad, Irana Terterli

Name Date
Stenhjem, Kari 2023-03-21

Identification

 **bankID** Stenhjem, Kari

Name Date
Sandø, Roger 2023-03-21

Identification

 **bankID** Sandø, Roger

Name Date
Nilsen, Håvard Langseth 2023-03-21

Identification

 **bankID** Nilsen, Håvard Langseth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))