



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 498 289  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52  
7010 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: May-Britt Måsøval Knutsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### 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, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		11 148 529	10 119 359
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 148 529</b>	<b>10 119 359</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	362 664	357 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 257	25 330
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 916	39 260
Annen driftskostnad		9 727 252	10 944 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 202 088</b>	<b>11 367 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 440</b>	<b>-1 247 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 085	91 051
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 085</b>	<b>91 051</b>
Annen rentekostnad		863 616	858 402
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>863 616</b>	<b>858 402</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-849 531</b>	<b>-767 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 909	-2 015 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</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		61 948 815	61 780 367
Maskiner og anlegg		53 423	78 753
Sum varige driftsmidler		62 002 238	61 859 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 002 238	61 859 120
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 173	36 731
Andre fordringer		739 398	685 404
Sum fordringer		753 571	722 135
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 917	943 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 917	943 657
Sum omløpsmidler		798 488	1 665 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		22 000	22 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 344 798	31 247 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 344 798</b>	<b>31 247 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 366 798</b>	<b>31 269 889</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		25 853 534	26 930 765
Øvrig langsiktig gjeld		4 074 160	4 066 880
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 927 694</b>	<b>30 997 645</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		801 971	
Leverandørgjeld		386 061	990 779
Skyldige offentlige avgifter		91	142
Annen kortsiktig gjeld		318 111	266 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 506 234</b>	<b>1 257 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 433 928</b>	<b>32 255 024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 619268

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 498 289  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 52  
7010 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: May-Britt Måsøval Knutsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### 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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 951 498 289  
TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		11 148 529	10 119 359
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 148 529</b>	<b>10 119 359</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	362 664	357 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 257	25 330
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 916	39 260
Annen driftskostnad		9 727 252	10 944 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 202 088</b>	<b>11 367 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>946 440</b>	<b>-1 247 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 085	91 051
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 085</b>	<b>91 051</b>
Annen rentekostnad		863 616	858 402
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>863 616</b>	<b>858 402</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-849 531</b>	<b>-767 350</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 909	-2 015 132
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 909</b>	<b>-2 015 132</b>



Organisasjonsnr: 951 498 289  
TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

## 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		61 948 815	61 780 367
Maskiner og anlegg		53 423	78 753
Sum varige driftsmidler		62 002 238	61 859 120
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 002 238	61 859 120
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 173	36 731
Andre fordringer		739 398	685 404
Sum fordringer		753 571	722 135
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 917	943 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 917	943 657
Sum omløpsmidler		798 488	1 665 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		22 000	22 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		22 000	22 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	31 344 798	31 247 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>31 344 798</b>	<b>31 247 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 366 798</b>	<b>31 269 889</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 853 534	26 930 765
Øvrig langsiktig gjeld	4 074 160	4 066 880
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 927 694</b>	<b>30 997 645</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	801 971	
Leverandørgjeld	386 061	990 779
Skyldige offentlige avgifter	91	142
Annen kortsiktig gjeld	318 111	266 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 506 234</b>	<b>1 257 379</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 433 928</b>	<b>32 255 024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>



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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

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

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

#### 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



## Årsmelding Teglverkstunet Borettslag AL 2024

Styret har bestått av følgende:

Kari Stenhjem: Styreleder

Geir Ove Olsen: Sekretær

Irana Nystad: Parkeringsansvarlig

Tonje Hatling: Kasserer

Roger Sandø: Leilighetsansvarlig

I tillegg har Even Hofstad vært fast møtende vara.

Varamedlem Tove Matera har ikke vært innkalt til møter dette året

### Styrets arbeid

Styret har hatt 11 ordinære styremøter i 2024.

I tillegg har styret som helhet hatt rådgivende møter med boligbyggelaget.

Styreleder og vaktmester hatt diverse møter med eksterne aktører i forbindelse med arbeid for borettslaget.

Styreleder og vaktmester treffes også jevnlig for å følge opp saker og arbeid som pågår.

I tillegg til møtevirksomhet, er det en tett kontakt mellom styremedlemmene. Alle har sine faste oppgaver og styreleder har overblikket.

Styret sender med jevne mellomrom ut informasjon på epost om saker og hendelser som kan være av interesse for beboerne. All viktig informasjon blir plassert på fysisk og digital oppslagstavle.

Vi opplever at Borettslaget har et meget velfungerende styre som samarbeider svært godt med vaktmesterselskapet Drift Oss.

Styret opplever også et godt samarbeid med daglig leder i Boligbyggelaget Nye Trondheim ved daglig leder Hege Asphaug og styreleder i BBLNT Asle Alsethaug, som vi også leier inn i juridiske spørsmål ved behov.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Avtale med Trøndervask fra april:**

Til slutten av april 2024 hadde vi avtale om vask av oppgangene med Rent Miljø. Fra 1. mai inngikk vi avtale med Trøndervask AS.

Styret er meget fornøyd med selskapet.

Det blir vasket grundig, og vi har en god dialog. Trøndervask gjennomfører med jevne mellomrom egenkontroll av arbeidet sammen med styreleder.

Vanligvis blir det vasket på fredager, men vi har avtalt at det også kan vaskes på lørdager når de har det travelt.

## **Fiberavtale med Telenor:**

Borettslaget har i mange år hatt avtale om internett og kabel TV gjennom Telenor. I slutten av 2024 tilbød Telenor seg å installere fiber hos oss i løpet av 2025 mot at vi binder oss til 5 nye år. Samtidig fikk vi tilbud om fastpris i et år. Avtalen er undertegnet og vi antar at arbeidet vil begynne ut på våren 2025.

## **Utbedringer**

Borettslaget er over 50 år gammelt, og det sier seg selv at en det er nødvendig med en del utbedringer. Bl.a. er flere skader på tak blitt reparert. Vifter og radiatorer er skiftet, for å nevne noe.

## **Rørfornyng**

2014 gjennomførte firmaet TT Teknikk renovering av avløpsrørene. Noen steder ble det brukt strømppe, andre steder ble det sprøytet epoxy på innsiden av rørene. Vi har stadig hatt problemer med at dette har løsnet. Vi har hele tiden hatt avtale med TT Teknikk om utbedring av skadene. Nå har det gått lang tid og kontakten med TT Teknikk er ikke som før. Feilrettingen har i 2024 gått tregt, og Styret har sett seg nødt til å søke hjelp hos andre firmaer for å få sjekket tilstanden. Spesialist fra OBOS foretok en sjekk i desember 2024 og gav raskt muntlig beskjed om at vi bør vannrør innen rimelig tid. Han mente det da også ville være naturlig å skifte avløpsrør fordi vi også fremover vil kunne få problemer med at epoxy løsner. I etterkant av dette er det sendt ut melding til alle andelseiere at Styret på det sterkeste ber om at ingen starter utbedring av våtrom fra nå av. Kartleggingsarbeidet fortsetter i 2025, og det blir informasjonsmøte om saken når tiden er inne for det. Til syvende og siste er det generalforsamlingen som skal vedta om arbeidet skal gjennomføres.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **Forslag til nye garasjer**

Styret fikk på generalforsamlingen i 2024 i oppdrag å innhente tilbud på riving av gamle personbilgarasjer og vaktmestergarasjen, samt bygging av nye garasjer. Etter at vi fikk en foreløpig byggetillatelse fra kommunen i høst, har vaktmestrene våre i Drift Oss brukt en del av arbeidstiden på å utarbeide grunnlag som er sendt ut til bedrifter. I løpet av våren 2025 er det ventet at det kommer inn 3-4 pristilbud som kan legges fram for generalforsamlingen i 2025.

## **Flagging**

Styret vil gjerne takke de to som er ansatt som fast ansvarlig for flaggingen på Teglverkstunet. Dere gjør en forbilledlig jobb.

## **Velkomiteen**

Borettslaget har en velkomite som består av minst 3 medlemmer. De har ansvar for servering under dugnaden og organisering av nissefest ved julegrantenningen. Tusen takk til Linda, Petter og Ingvild som har gjort en innsats i flere år. Nå sier de alle takk for seg.

Grillplassen var flittig i bruk i sommer. Alle har vært flinke til å rydde opp etter seg.

I år ble det ingen sommerfest, men vi satser på at den nye velkomiteen har lyst til å lage en sommerfest på Grillfesten med pølser og brus, litt leker og gratis utlodning på andelsnummeret.

## **Dugnad**

Før 17. mai var det dugnad, men her kan oppmøtet bli mye bedre.

Redskaper stod klar ved inngang 3B fra morgenen av. Noen beboere valgte å utføre sin dugnadsplikt på formiddagen, men de fleste kom ut i 17-18 tiden. Vi jobbet og pratet og etterpå gikk vi sammen til møteplassen mellom blokk 1 og 3 der det var servering av kaffe og vafler.

## **Kontainere**

Også dette året hadde vi kontainere etter pinse. Kjellere og leiligheter ble ryddet, og vaktmester hjalp til der det var behov. Vi ble kvitt mye skrot.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Omsetning av leiligheter

Det ble i 2024 solgt 20 leiligheter

Antall rom	Antall solgte	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris:
1-roms	2	2 390 000,-	2 180 000,-	2 285 000,-
2-roms	9	2 880 000,-	1 990 000,-	2 530 556,-
3-roms	9	3 600 000,-	2 900 000,-	3 352 222,-

Det var i perioden 7 leiligheter på fremleie.

## Økonomi

Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årets overskudd på kr. 96 909,- foreslås ført til annen egenkapital.

Sum egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør kr. 31 366 798,-

Totale disponible midler utgjør kr. -707 747,- ved årsskiftet, en nedgang på 1 116 160,- fra året før. Borettslagets disponible midler er negativ og dette skyldes i hovedsak store kostnader til uforutsette reparasjoner av tak, samt stor økning kostnader generelt. Disse kostnadene kunne ikke utsettes.

Styret har derfor valgt å øke felleskostnadene fra 1. januar 2025 med 5 %. Varmevederlag ble fra samme dato økt med 3 %.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld, med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Styret i Teglverkstunet borettslag AL, sign. elektronisk

Kari Stenhjem, styrets leder

Roger Sandø

Tonje Hatling

Geir Ove Olsen

Irana Nystad

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsmelding Tegl...

Name Date  
Stenhjem, Kari 2025-03-31

Identification

 bankID™ Stenhjem, Kari

Name Date  
Hatling, Tonje 2025-03-31

Identification

 bankID™ Hatling, Tonje

Name Date  
Sandø, Roger 2025-03-31

Identification

 bankID™ Sandø, Roger

Name Date  
Nystad, Irana Terterli 2025-03-31

Identification

 bankID™ Nystad, Irana Terterli

Name Date  
Olsen, Geir Ove 2025-03-31

Identification

 bankID™ Olsen, Geir Ove



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



## Teglverkstunet Borettslag AI

### BALANSE 2024

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger	5	61 217 867	61 217 867
Maskiner og utstyr	5	784 371	641 253
<b>Sum anleggs midler</b>		<b>62 002 238</b>	<b>61 859 120</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 173	36 731
Forskudds betalte kostnader		739 398	685 404
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>753 571</b>	<b>722 135</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o l</b>	<b>7</b>	<b>44 917</b>	<b>943 657</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>798 488</b>	<b>1 665 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital	8	22 000	22 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
Opptjent egenkapital		31 344 798	31 247 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 344 798</b>	<b>31 247 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 366 798</b>	<b>31 269 889</b>
<b>GJELD</b>			
Borettsinnskudd	9	3 898 000	3 898 000
Innskudd parkering		176 160	168 880
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 853 534	26 930 765
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 927 694</b>	<b>30 997 645</b>
Leverandørgjeld		386 061	990 779
Kortsiktig gjeld til det offentlige		91	142
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		801 971	0
Forskudd fra kunder		0	133 264
Skyldige lønnskostnader		648	1 008
Påløpte renter		122 588	132 185
Annen kortsiktig gjeld		194 875	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 506 234</b>	<b>1 257 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 800 726</b>	<b>63 524 912</b>

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



**Teglverkstunet Borettslag AI**

**BALANSE 2024**

	Note	2024	2023
	TRONDHEIM, 31.03.2025 Teglverkstunet Borettslag AI		
Kari Stenhjem Styrets leder	Roger Sandø Styremedlem	Tonje Hatling Styremedlem	
	Irana Nystad Styremedlem	Geir Ove Olsen Styremedlem	

**Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Teglverkstunet Borettslag AI

### RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note				
<b>INNETEKTER</b>				
Felleskostnader	6 966 808	6 410 592	6 731 335	7 562 904
Kabel TV	1 375 758	1 241 073	1 287 720	1 375 758
Parkering/Carasje	74 060	78 275	67 500	87 200
Renhold	302 220	249 660	302 220	302 220
Andre inntekter	2 700	38 475	5 000	1 500
Utfakturert fj.varme	2 426 983	2 101 284	2 206 348	2 499 735
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>11 148 529</b>	<b>10 119 359</b>	<b>10 600 123</b>	<b>11 829 317</b>
<b>KOSTNADER</b>				
Lønn/Styreonorar	1 362 664	357 599	387 393	389 309
Innleide tjenester	1 396 522	1 310 191	1 365 000	1 340 088
Forretningsførsel	2 422 004	405 588	422 009	432 953
Revisjon	2 33 733	21 875	24 060	25 000
Andre konsulenttjenester	0	0	10 000	10 000
Forsikring	435 061	431 977	453 576	485 000
Eiendomsavgifter	2 310 127	1 842 302	2 050 000	2 360 000
Strøm	273 161	274 120	350 000	300 000
Fjernvarme	2 070 296	2 352 806	2 200 000	2 550 000
Renhold	214 809	269 154	300 000	200 000
Kabel-TV	1 365 366	1 266 421	1 287 720	1 375 758
Vedlikehold/Service	3 580 906	2 377 670	889 500	1 054 500
Vedlikehold vei/grunn	129 540	50 803	25 000	5 000
Driftsmateriell	462 527	170 114	120 000	300 000
Kontorkostnader	46 791	89 483	99 000	54 000
Andre kostnader	23 323	121 709	50 000	40 000
Avskrivinger	75 257	25 330	62 830	77 541
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>10 202 088</b>	<b>11 367 141</b>	<b>10 096 088</b>	<b>10 999 149</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>946 440</b>	<b>-1 247 782</b>	<b>504 035</b>	<b>830 168</b>
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>				
Renteinntekter	14 085	91 051	1 000	11 000
Rentekostnader	863 616	858 402	300 000	950 000
<b>SUM FINANS</b>	<b>-849 531</b>	<b>-767 350</b>	<b>-299 000</b>	<b>-939 000</b>
<b>SUM FINANS</b>	<b>-849 531</b>	<b>-767 350</b>	<b>-299 000</b>	<b>-939 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>4 96 909</b>	<b>-2 015 132</b>	<b>205 035</b>	<b>-108 832</b>
<b>DISPONERT:</b>				
Overført til/fra annen egenkapital	96 909	-2 015 132	0	0

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



## TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG A/L NOTER 2024

### (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 opplytningsprinsippet.

Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.

### 1 Antall ansatte

Teglværketunet borettslag AL har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader	2023	2024
Lønn	8 400	5 400
Styreonorar	304 000	311 800
Feriepenger	1 008	648
Arg giv. avgift	44 191	44 816
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>357 599</b>	<b>362 664</b>

### 2 Honorarer

	2024
Regnskap og forretningsførsel iht. Avtale	422 004
Regnskap og forretningsførsel utover Avtale	-
Revisjon	33 733
<b>Sum honorarer, inkl. MVA</b>	<b>455 737</b>

### 3 Vedlikehold/Service

	2024
Rep. Og vedlikehold av parkeringsplasser	36 916
Nøkler, lås - mekanisk system	1 116
Rep. av bygningmassen	400 436
Rep. av garasjeanlegg	44 750
Adgangskontroll	70 405
Bramvern	14 700
Rep. Skadesaker	5 985
HMS-system	6 598
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>580 906</b>

### 4 Disponible midler

	2023	2024
Disponible midler fra foregående regnskapsår	4 037 088	408 413
Endring i disponible midler		
Årets resultat	-2 015 132	96 909
Tilbakeføring av avskrivning	25 330	75 257
Fradrags for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	-562 500	-218 375
Fradrags for avdrag på langsiktig lån	-1 077 233	-1 077 231
Andre poster som påvirker disponible midler		
- innskuddendring parkering	860	7 280
Årets endring i disponible midler	-3 628 675	-1 116 159
<b>C. Disponible midler</b>	<b>408 413</b>	<b>-707 747</b>
Sum omløpsmidler	1 665 792	798 488
- Sum kortsiktig gjeld	-1 257 379	-1 506 234
<b>Disponible midler per 31.12.</b>	<b>408 413</b>	<b>-707 746</b>

Borettslagets disponible midler er negativ med kr. 707 747. Dette skyldes i hovedsak uforutsette reparasjoner av bl.a. tak som ikke kunne utsettes, samt større økninger i kostnader som f.eks fjernvarme enn hva som var forventet. Det er tatt høyde for dette i budsjettet for 2025 og felleskostnadene ble økt fra 1. januar 2025.

### 5 Eiendommene

Ferdigstilt i 1973 - 1974.	
Anskaffelseskostnader	21 550 174
Påkostninger	39 667 693
<b>Sum</b>	<b>61 217 867</b>

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

### Maskiner og utstyr

	Gressklipper	Snefres
Anskaffelseskost pr. 1.1.	156 980	106 250
Akk. Avskrivning	-125 584	-58 893
Årets avskrivning	-15 698	-9 632
= Bokført verdi pr. 31.12.	<b>15 698</b>	<b>37 725</b>

Gressklipper avskrives lineært over levetiden på 5 år  
Snefres avskrives lineært over levetiden på 10 år



<b>5 Brannalarmanlegg, etbl. 2023 og 2024</b>	
Anskaffelseskost pr. 1.1.	562 500
Akk. Avskrivning	0
Tilgang i regnskapsåret 2024	218 375
Årets avskrivning	-49 927
= Bokført verdi pr. 31.12.	730 948
Anlegget avskrives lineært over levetiden på 15 år.	
<b>Sum Maskiner og utstyr:</b>	<b>784 371</b>
<b>Årets totale avskrivning:</b>	<b>-75 257</b>
<b>6 Fordringer</b>	
Restanse felleskostnader	14 173
HMS-avtale 7 mnd. i 2025	3 928
Forskudd forsikring	34 844
Tilbak mot skadedyr. 5 mnd. i 2025	9 401
Kabel-TV/Bredbånd 1. halvår 2025	601 225
<b>Sum fordringer</b>	<b>753 571</b>
<b>7 Øremerkede bankinnskudd</b>	
Av selskapets bankinnskudd er kr. 0,- bundne midler for skatletekk.	
<b>8 Andelskapital</b>	
Det er 220 andeler à kr 100,- i borettslaget.	
Følgende styremedlemmer har andel:	
Kari Stenhjem, styrets leder	1 andel
Roger Sandø	1 andel
Tonje Hatling	1 andel
Irana Nystad	1 andel
Geir Ove Olsen	1 andel
<b>9 Langsiktig gjeld</b>	
Serialån i Danske Bank	26 930 765
Avdrag	-1 077 231
Gjeld per 31.12.	25 853 534
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-oms, 39 stk.	71 766
2-oms, 60 stk.	103 662
3-oms, 120 stk.	146 189
Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:	
Danske Bank ASA	25 853 534
Borettsinnskudd	3 898 000
<b>Sum</b>	<b>29 751 534</b>
Pantestillelser i Danske Bank ASA	35 000 000
Pantestillelser til andelseierne	3 920 000
Eiendeler stilt som sikkerhet:	
Bokført verdi bygningene	61 217 867

Dokumentet er elektronisk signert



## 940 Offentlig r...

Name Date  
Stenhjem, Kari 2025-03-31

Identification

 bankID™ Stenhjem, Kari

Name Date  
Olsen, Geir Ove 2025-03-31

Identification

 bankID™ Olsen, Geir Ove

Name Date  
Sandø, Roger 2025-03-31

Identification

 bankID™ Sandø, Roger

Name Date  
Nystad, Irana Terterli 2025-03-31

Identification

 bankID™ Nystad, Irana Terterli

Name Date  
Hatling, Tonje 2025-03-31

Identification

 bankID™ Hatling, Tonje



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



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 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 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: D8YJG-46YBF-2QJ8C-7X0PU-L81JF-APQEN



# 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."

## Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 07:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D8YJG-46YBF-2QJ8C-7X0PU-L81JF-APQEN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.