



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 523 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STABELLS VEG 11
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Siv Oli Ann Erdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 132 551	1 115 500
Sum inntekter		1 132 551	1 115 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-37 653	-40 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-36 583	-36 583
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	-658 864	-752 656
Sum kostnader		-733 101	-829 631
Driftsresultat		399 450	285 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		19 432	4 753
Sum finanskostnader		-80 109	-57 935
Netto finans		-60 677	-53 182
Ordinært resultat før skattekostnad		338 773	232 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 773	232 688
Årsresultat	10,14	338 773	232 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 773	232 688
Sum overføringer og disponeringer		338 773	232 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,15	2 451 183	2 465 083
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	56 960	79 643
Sum varige driftsmidler		2 508 143	2 544 726
Sum anleggsmidler		2 508 143	2 544 726
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	62 415	35 137
Andre fordringer	12	27 024	12 099
Sum fordringer		89 439	47 236
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	637 872	388 947
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		727 311	436 182
Sum omløpsmidler		727 311	436 183
SUM EIENDELER		3 235 454	2 980 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 765 291	1 426 517
Sum opptjent egenkapital		1 765 291	1 426 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 765 291	1 426 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	1 208 841	1 294 296
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	171 200	171 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Sum langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 769	77 612
Skyldige offentlige avgifter		1	1 053
Annen kortsiktig gjeld		9 352	10 229
Sum kortsiktig gjeld		90 122	88 895
Sum gjeld		1 470 163	1 554 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 235 454	2 980 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	1 380 041	1 465 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492268

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 523 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STABELLS VEG 11
Forretningsadresse: v/ Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Siv Oli Ann Erdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 960 523 245
BORETTSLAGET STABELLS VEG 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 132 551	1 115 500
Sum inntekter		1 132 551	1 115 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-37 653	-40 392
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-36 583	-36 583
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-658 864	-752 656
Sum kostnader		-733 101	-829 631
Driftsresultat		399 450	285 870
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		19 432	4 753
Sum finanskostnader		-80 109	-57 935
Netto finans		-60 677	-53 182
Ordinært resultat før skattekostnad		338 773	232 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 773	232 688
Årsresultat	10,14	338 773	232 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 773	232 688
Sum overføringer og disponeringer		338 773	232 688



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	1 208 841	1 294 296
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	171 200	171 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Sum langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 769	77 612
Skyldige offentlige avgifter		1	1 053
Annen kortsiktig gjeld		9 352	10 229
Sum kortsiktig gjeld		90 122	88 895
Sum gjeld		1 470 163	1 554 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 235 454	2 980 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	1 380 041	1 465 496



Organisasjonsnr: 960 523 245
BORETTSLAGET STABELLS VEG 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Borettslaget Stabells veg 11 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		928 992	928 992	928 914	570 160
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	377 332
Tillegg elektroniske fellesavtaler		143 136	131 328	143 200	156 500
Andre tillegg	1	32 544	31 968	32 400	37 200
Andre driftsinntekter	2	27 879	23 212	7 000	7 000
Sum driftsinntekter		1 132 551	1 115 500	1 111 514	1 148 192
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 653	-7 392	-4 700	-4 700
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Avskrivninger		-36 583	-36 583	-36 583	-36 583
Forretningsførerhonorar		-65 101	-64 087	-66 400	-66 800
Honorar administrative tjenester		-13 655	0	-13 200	-13 600
Eksterne honorar	5	-9 106	-17 608	-14 200	-14 700
Drifts- og serviceavtaler	6	0	-85 951	0	-22 900
Vaktmestertjenester		-21 000	0	-20 000	-21 000
Renholdstjenester		-34 483	0	-32 400	-37 200
Løpende vedlikehold	7	-10 565	-26 581	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-2 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-147 450	-136 082	-143 200	-156 500
Forsikring		-80 420	-131 783	-100 200	-104 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-134 339	-125 882	-116 500	-141 000
Eiendomsavgifter		-90 668	-118 618	-123 400	-100 000
Festeavgift	8	-20 296	-15 516	-15 500	-20 300
Energi, felles		-21 037	-24 098	-30 000	-30 000
Andre driftsutgifter	9	-10 744	-6 450	-4 000	-11 500
Sum driftskostnader		-733 101	-829 631	-893 283	-3 354 383
DRIFTSRESULTAT		399 450	285 870	218 231	-2 206 191
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 432	4 753	2 500	2 500
Finanskostnader		-80 109	-57 935	-66 603	-266 665
Netto finansposter		-60 677	-53 182	-64 103	-264 165
Resultat før skattekostnad		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Ordinært resultat etter skatt		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
ÅRSRESULTAT	10, 14	338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Disponering av totalresultat:		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Overført til annen egenkapital		338 773	232 688	0	0

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	2 451 183	2 465 083
Andre anleggsmidler	11	56 960	79 643
Sum anleggsmidler		2 508 143	2 544 726
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	62 415	35 137
Mellomregning Klare Finans	12	7 592	7 346
Opptjente renter	12	19 432	4 753
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	637 872	388 947
Sum omløpsmidler		727 311	436 182
SUM EIENDELER		3 235 454	2 980 908

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 762 891	1 424 117
Sum egenkapital		1 765 291	1 426 517
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	1 208 841	1 294 296
Borettsinnskudd	15, 17	171 200	171 200
Sum langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 769	77 612
Skyldig off. myndigheter		1	1 053
Forskudd kunder		7 592	7 346
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	300
Påløpte kostnader		1 760	2 583
Sum kortsiktig gjeld		90 122	88 895
Sum gjeld		1 470 163	1 554 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 235 454	2 980 908
Pantstillelser	15	1 380 041	1 465 496

Sted: _____, dato: _____

Siv Oli Ann Erdal
Leder

Håkon Danielsen
Styremedlem

Torger Haarberg
Styremedlem

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsslutt. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	32 544	31 968
Sum andre tillegg	32 544	31 968

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	12 979	9 612
Salg av eiendeler	0	5 000
Inntekt ved eierskifter	12 900	8 600
Viderefakturering av tjenester	2 000	0
Sum andre inntekter	27 879	23 212



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	0	2 100
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 991
Feriepenger	0	300
Sum personalkostnader	4 653	7 392

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	33 000	33 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	17 108
Fakturerte tjenester	0	500
Teknisk rådgivning	744	0
Sum eksterne honorarer	9 106	17 608

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	13 129
Avtale om vintervedlikehold	0	19 656
Avtale om renholdstjenester	0	32 403
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	20 763
Sum drifts- og serviceavtaler	0	85 951

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmester tjenester (vintervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 599	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 544	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 423	0
Sum vedlikehold	10 565	26 581

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

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 20 296,- i årlig festeavgift.

Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2061. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og er sist regulert i 2023.

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 817	3 853
Kontorrekvisita, trykksaker	1 325	0
Drift maskiner	454	760
Generalforsamling/årsmøte	1 345	0
Bankgebyrer	595	705
Andre gebyrer	1 208	1 134
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	10 744	6 450

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	347 287	170 805
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	338 773	232 688
Tilbakeført avskrivning	36 583	36 583
Avdrag lån	-85 455	-92 788
Årets endring i disponible midler	289 902	176 483
Disponible midler i periodens slutt	637 189	347 287
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	637 189	347 287



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 078	16 490	1 103 900	226 832	64 050	139 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 078	16 490	1 103 900	226 832	64 050	139 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 078	16 490	0	169 873	64 050	27 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 103 900	56 960	0	111 200
Årets avskrivninger :	0	0	0	22 683	0	13 900
Antatt levetid i år :	5	5		10	5	10

Rehabilit.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 236 083
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 236 083
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 236 083

Antatt levetid i år :

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1962.

Rehabilitering er gjennomført i år 1991.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	0	714
Bankinnskudd	637 872	388 233
Sum bankinnskudd	637 872	388 947

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 426 517	1 193 830
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	1 424 117	1 191 430
Årets resultat	338 773	232 688
Annen egenkapital 31.12	1 762 891	1 424 117
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 765 291	1 426 517

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	2 451 183
Restgjeld 31.12	1 380 041

Pålydende pantstillelser var 3 171 200,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Bolig- og Næringskreditt AS
Lånenummer:	92356980338
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	29.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 294 296
Avdrag i perioden:	85 455
Lånesaldo 31.12:	1 208 841

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 92356980338	16	55 451	887 216
	8	40 202	321 616

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	171 200	171 200
Sum innskudd	171 200	171 200



Borettslaget Stabells veg 11 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		928 992	928 992	928 914	570 160
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	377 332
Tillegg elektroniske fellesavtaler		143 136	131 328	143 200	156 500
Andre tillegg	1	32 544	31 968	32 400	37 200
Andre driftsinntekter	2	27 879	23 212	7 000	7 000
Sum driftsinntekter		1 132 551	1 115 500	1 111 514	1 148 192
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 653	-7 392	-4 700	-4 700
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Avskrivninger		-36 583	-36 583	-36 583	-36 583
Forretningsførerhonorar		-65 101	-64 087	-66 400	-66 800
Honorar administrative tjenester		-13 655	0	-13 200	-13 600
Eksterne honorar	5	-9 106	-17 608	-14 200	-14 700
Drifts- og serviceavtaler	6	0	-85 951	0	-22 900
Vaktmestertjenester		-21 000	0	-20 000	-21 000
Renholdstjenester		-34 483	0	-32 400	-37 200
Løpende vedlikehold	7	-10 565	-26 581	-40 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-2 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-147 450	-136 082	-143 200	-156 500
Forsikring		-80 420	-131 783	-100 200	-104 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-134 339	-125 882	-116 500	-141 000
Eiendomsavgifter		-90 668	-118 618	-123 400	-100 000
Festeavgift	8	-20 296	-15 516	-15 500	-20 300
Energi, felles		-21 037	-24 098	-30 000	-30 000
Andre driftsutgifter	9	-10 744	-6 450	-4 000	-11 500
Sum driftskostnader		-733 101	-829 631	-893 283	-3 354 383
DRIFTSRESULTAT		399 450	285 870	218 231	-2 206 191
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 432	4 753	2 500	2 500
Finanskostnader		-80 109	-57 935	-66 603	-266 665
Netto finansposter		-60 677	-53 182	-64 103	-264 165
Resultat før skattekostnad		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Ordinært resultat etter skatt		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
ÅRSRESULTAT	10, 14	338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Disponering av totalresultat:		338 773	232 688	154 128	-2 470 356
Overført til annen egenkapital		338 773	232 688	0	0

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	2 451 183	2 465 083
Andre anleggsmidler	11	56 960	79 643
Sum anleggsmidler		2 508 143	2 544 726
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	62 415	35 137
Mellomregning Klare Finans	12	7 592	7 346
Opptjente renter	12	19 432	4 753
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	637 872	388 947
Sum omløpsmidler		727 311	436 182
SUM EIENDELER		3 235 454	2 980 908

Org.nr: 960 523 245 - 111



Borettslaget Stabells veg 11 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 762 891	1 424 117
Sum egenkapital		1 765 291	1 426 517
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	1 208 841	1 294 296
Borettsinnskudd	15, 17	171 200	171 200
Sum langsiktig gjeld		1 380 041	1 465 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 769	77 612
Skyldig off. myndigheter		1	1 053
Forskudd kunder		7 592	7 346
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	300
Påløpte kostnader		1 760	2 583
Sum kortsiktig gjeld		90 122	88 895
Sum gjeld		1 470 163	1 554 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 235 454	2 980 908
Pantstillelser	15	1 380 041	1 465 496

Sted: _____, dato: _____

Siv Oli Ann Erdal
Leder

Nicolas Lindbak-Stavø
Styremedlem

Torger Haarberg
Styremedlem



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsslutt. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	32 544	31 968
Sum andre tillegg	32 544	31 968

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	12 979	9 612
Salg av eiendeler	0	5 000
Inntekt ved eierskifter	12 900	8 600
Viderefakturering av tjenester	2 000	0
Sum andre inntekter	27 879	23 212



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	0	2 100
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 991
Feriepenger	0	300
Sum personalkostnader	4 653	7 392

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	33 000	33 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	17 108
Fakturerte tjenester	0	500
Teknisk rådgivning	744	0
Sum eksterne honorarer	9 106	17 608

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	13 129
Avtale om vintervedlikehold	0	19 656
Avtale om renholdstjenester	0	32 403
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	20 763
Sum drifts- og serviceavtaler	0	85 951

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



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 599	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 544	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 423	0
Sum vedlikehold	10 565	26 581

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

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 20 296,- i årlig festeavgift. Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2061. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og er sist regulert i 2023.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 817	3 853
Kontorrekvisita, trykksaker	1 325	0
Drift maskiner	454	760
Generalforsamling/årsmøte	1 345	0
Bankgebyrer	595	705
Andre gebyrer	1 208	1 134
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	10 744	6 450

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	347 287	170 805
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	338 773	232 688
Tilbakeført avskrivning	36 583	36 583
Avdrag lån	-85 455	-92 788
Årets endring i disponible midler	289 902	176 483
Disponible midler i periodens slutt	637 189	347 287
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	637 189	347 287



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 078	16 490	1 103 900	226 832	64 050	139 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 078	16 490	1 103 900	226 832	64 050	139 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 078	16 490	0	169 873	64 050	27 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 103 900	56 960	0	111 200
Årets avskrivninger :	0	0	0	22 683	0	13 900
Antatt levetid i år :	5	5		10	5	10

Rehabilit.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 236 083
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 236 083
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 236 083

Antatt levetid i år :

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1962.

Rehabilitering er gjennomført i år 1991.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	0	714
Bankinnskudd	637 872	388 233
Sum bankinnskudd	637 872	388 947



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 426 517	1 193 830
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	1 424 117	1 191 430
Årets resultat	338 773	232 688
Annen egenkapital 31.12	1 762 891	1 424 117
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 765 291	1 426 517

Andelskapitalen er kr 2 400,- fordelt på 24 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	2 451 183
Restgjeld 31.12	1 380 041

Pålydende pantstillelser var 3 171 200,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Stabells veg 11 - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Bolig- og Næringskreditt AS
Lånenummer:	92356980338
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 294 296
Avdrag i perioden:	85 455
Lånesaldo 31.12:	1 208 841
Saldo 5 år frem i tid:	701 014

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 92356980338	16	55 451	887 216
	8	40 202	321 616

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	171 200	171 200
Sum innskudd	171 200	171 200



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabells veg 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabells veg 11

Styreleder	Siv Oli Ann Erdal (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Torger Haarberg (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Nicolas Lindbak-Stavø (sign.)	29.02.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabells veg 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Stabells veg 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BDDQ-OKMNC-QAZNO-71TUW-QHG7U-44XX6



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

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 09:22:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B10CQ-OKMNC-QAZNO-71TUW-QHG7U-44XX6

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>