



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 183 438
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EDDERDUNVEGEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Edderdunvegen 337
9013 TROMSØ

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: Thomas Frantzen Eidissen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 31.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 686 827	8 413 467
Sum inntekter		9 170 871	8 840 120
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	172 640	172 639
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13,14	10 352 512	2 794 189
Sum kostnader		10 525 151	2 966 827
Driftsresultat		-1 354 280	5 873 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	177 423	42 524
Sum finanskostnader	16	769 564	510 603
Netto finans		-592 141	-468 078
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 838 325	5 446 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 838 325	5 446 639
Årsresultat		-1 946 421	5 405 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 946 421	5 405 215
Sum overføringer og disponeringer		-1 946 421	5 405 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 22	130 289 316	129 970 000
Sum varige driftsmidler		130 289 316	129 970 000
Sum anleggsmidler		131 490 493	131 151 033
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 896	79 702
Andre fordringer		285 853	234 162
Sum fordringer		322 748	313 864
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	6 811 557	5 920 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 610 380	4 739 793
Sum omløpsmidler		5 933 128	5 053 657
SUM EIENDELER		137 423 622	136 204 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		41 686 663	36 281 448



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		39 747 441	41 693 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	70 234 975	68 007 104
Øvrig langsiktig gjeld	20,22	25 990 000	25 990 000
Sum annen langsiktig gjeld		96 224 975	93 997 104
Sum langsiktig gjeld		96 224 975	93 997 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 126 054	295 010
Annen kortsiktig gjeld	21,22, 23	325 152	218 714
Sum kortsiktig gjeld		1 451 206	513 724
Sum gjeld		97 676 180	94 510 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 423 622	136 204 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435186

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 183 438
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EDDERDUNVEGEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Edderdunvegen 337
9013 TROMSØ

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: Thomas Frantzen Eidissen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 987 183 438
EDDERDUNVEGEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 686 827	8 413 467
Sum inntekter		9 170 871	8 840 120
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	172 640	172 639
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	10 352 512	2 794 189
Sum kostnader		10 525 151	2 966 827
Driftsresultat		-1 354 280	5 873 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	177 423	42 524
Sum finanskostnader	16	769 564	510 603
Netto finans		-592 141	-468 078
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 838 325	5 446 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 838 325	5 446 639
Årsresultat		-1 946 421	5 405 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 946 421	5 405 215
Sum overføringer og disponeringer		-1 946 421	5 405 215



Organisasjonsnr: 987 183 438
EDDERDUNVEGEN III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,22	130 289 316	129 970 000
Sum varige driftsmidler		130 289 316	129 970 000

Sum anleggsmidler		131 490 493	131 151 033
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		36 896	79 702
Andre fordringer		285 853	234 162
Sum fordringer		322 748	313 864

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	6 811 557	5 920 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 610 380	4 739 793

Sum omløpsmidler		5 933 128	5 053 657
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		137 423 622	136 204 691
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		41 686 663	36 281 448
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital		39 747 441	41 693 863
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	70 234 975	68 007 104
Øvrig langsiktig gjeld	20,22	25 990 000	25 990 000
Sum annen langsiktig gjeld		96 224 975	93 997 104



Sum langsiktig gjeld		96 224 975	93 997 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 126 054	295 010
Annen kortsiktig gjeld	21, 22, 23	325 152	218 714
Sum kortsiktig gjeld		1 451 206	513 724
Sum gjeld		97 676 180	94 510 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 423 622	136 204 691



Organisasjonsnr: 987 183 438
EDDERDUNVEGEN III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Årsregnskap 2022 Edderdunvegen III Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 686 827	8 548 860	8 413 467	9 431 319
IN-nedkittering		484 044	484 044	426 653	500 000
Sum inntekter		9 170 871	9 032 904	8 840 120	9 931 319
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	12 640	12 640	12 639	12 640
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	160 000
Revisjonshonorar	4	9 030	8 500	8 393	10 000
Forretningsførerhonorar		169 896	169 896	169 896	176 352
Konsulenttjenester	5	644 689	316 825	405 504	16 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	7 288 415	274 000	163 614	443 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	152 650	0	97 527	160 000
Annet vedlikehold	8	399	56 000	1 613	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	89 859	160 000	8 352	130 000
Kostnader TV/Internett		224 916	228 096	216 476	224 640
Forsikringskader	10	3 259	0	0	0
Forsikring	11	253 306	237 000	224 905	277 469
Kontingenter		14 400	14 400	14 400	14 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 193 476	1 173 000	1 132 298	1 284 000
Energi og brensel	13	70 447	83 000	80 209	89 000
Andre driftskostnader	14	237 770	242 793	271 002	307 772
Sum kostnader		10 525 151	3 136 150	2 966 827	3 305 273
Driftsresultat		-1 354 280	5 896 754	5 873 293	6 626 046
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	177 423	32 060	42 524	32 060
Finanskostnader	16	769 564	434 383	510 603	1 680 410
Resultat finansposter		-592 141	-402 323	-468 078	-1 648 350
Årets resultat		-1 946 421	5 494 430	5 405 215	4 977 696
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 946 421	0	5 405 215	0
Sum disponeringer		-1 946 421	0	5 405 215	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 539 933	4 539 933	3 989 783	4 481 922
Periodens resultat		-1 946 421	5 494 430	5 405 215	4 977 696
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-319 316	0	0	0
Avdrag på lån		-4 288 086	-4 474 233	-4 424 678	-4 110 889
Opptak av lån		7 000 000	0	0	0
IN nedkittering		-484 044	-484 044	-426 653	-500 000
Innskudd øremerkede midler		-20 144	-302 360	-3 734	-300 000
Endring i disponible midler		-58 011	233 793	550 150	66 807
Sum disponible midler		4 481 922	4 773 726	4 539 933	4 548 729

Edderdunvegen III Borettslag - Årsregnskap 2022



Balanse desember 2022 Edderdunvegen III Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 22	123 719 316	123 400 000
Tomter	18, 22	6 570 000	6 570 000
Sum varige anleggsmidler		130 289 316	129 970 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	1 201 177	1 181 033
Sum finansielle anleggsmidler		1 201 177	1 181 033
Sum anleggsmidler		131 490 493	131 151 033
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		36 896	79 702
Forskuddsfakturerte kostnader		285 853	233 812
Kundefordringer		0	350
Sum fordringer		322 748	313 864
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 609 719	4 739 133
Innestående på skattetrekkkonto		661	661
Sum bankinnskudd og kontanter		5 610 380	4 739 793
Sum omløpsmidler		5 933 128	5 053 657
SUM EIENDELER		137 423 622	136 204 691

Edderdunvegen III Borettslag



Balanse desember 2022 Edderdunvegen III Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital 01.01		41 686 663	36 281 448
Årets endringer i egenkapital		-1 946 421	5 405 215
Sum egenkapital 31.12		39 747 441	41 693 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	70 234 975	68 007 104
Borettsinnskudd	20, 22	25 990 000	25 990 000
Sum langsiktig gjeld		96 224 975	93 997 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 126 054	295 010
Påløpne renter		59 735	14 548
Påløpne avdrag	22, 23	141 107	147 711
Annen kortsiktig gjeld	21	87 500	-23 498
Gjeld finansieringsforetak		36 810	79 953
Sum kortsiktig gjeld		1 451 206	513 724
Sum gjeld		97 676 180	94 510 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 423 622	136 204 691

31.12.22

Edderdunvegen III Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Thomas Frantzen Eidissen
Styreleder

Sverre Moe
Styremedlem

Ernst Karl Bolle
Styremedlem

Solveig Irene Mikkelsen
Styremedlem

Edderdunvegen III Borettslag



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	3 415 488	3 415 380	3 252 912	3 415 380
Renter lån	678 863	434 628	531 006	1 680 410
TV - Internett	224 640	224 640	216 000	224 640
Avdrag lån	4 367 836	4 474 212	4 413 549	4 110 889
Sum	8 686 827	8 548 860	8 413 467	9 431 319

Borettslaget består av 72 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	12 640	12 640	12 639	12 640
Sum	12 640	12 640	12 639	12 640

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjoner.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 000	160 000	160 000	160 000
Sum	160 000	160 000	160 000	160 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	9 030	8 500	8 393	10 000
Sum	9 030	8 500	8 393	10 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	13 250	10 000	9 713	9 000
Teknisk rådgivning	631 439	306 825	395 791	7 000
Sum	644 689	316 825	405 504	16 000

Økonomisk rådgivning er HMS-koordinator 2 800, årlig administrasjonshonorar IN-ordning på to lån kr 9 000 og styrerådgivning vedrørende opptak av lån kr 1 450 fra Bonord.

Teknisk rådgivning gjelder bistand fra Habil Forvaltning vedrørende vannlekkasje kr 3 791, årlig oppdatering og lisens av Bevar-HMS kr 6 825 og prosjektledelse kr 508 200 vedrørende balkongrehabilitering levert av Bonord samt og kr 112 623 er fra Asplan Viak for prosjektering balkongrehabilitering.

Edderdunvegen III Borettslag - noter



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	7 249 214	269 000	84 388	437 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	5 375	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	33 826	5 000	30 292	6 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	48 935	0
Sum	7 288 415	274 000	163 614	443 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	77 219	0	8 908	160 000
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	10 590	0	11 586	0
Reparasjon og vedlikehold heis	64 841	0	77 034	0
Sum	152 650	0	97 527	160 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	56 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	399	0	1 613	0
Sum	399	56 000	1 613	0

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale heis	46 390	95 000	0	102 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	20 000	0	22 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 625	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	40 000	8 352	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 094	5 000	0	6 000
Drifts- og serviceavtale VVS	18 750	0	0	0
Sum	89 859	160 000	8 352	130 000

Edderdunvegen III Borettslag - noter



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	-6 741	0	0	0
Kostnad forsikringskade	10 000	0	0	0
Sum	3 259	0	0	0

Borettslaget har hatt 3 skader. De har fått refusjon på henholdsvis 2 000 kr og 4 741 kr samt betalt 10 000 kr i egenandel.

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	236 303	220 000	208 004	260 469
Premie sikringsfond felleskostnader	17 002	17 000	16 901	17 000
Sum	253 306	237 000	224 905	277 469

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	848 000	853 000	812 500	939 000
Eiendoms- og festeavgift	345 476	320 000	319 798	345 000
Sum	1 193 476	1 173 000	1 132 298	1 284 000

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	70 447	83 000	80 209	89 000
Sum	70 447	83 000	80 209	89 000

Edderdunvegen III Borettslag - noter



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader fra sameiet	119 232	120 000	164 924	128 772
Vaktmestertjenester	0	0	0	43 000
Renhold	60 404	60 000	57 519	64 000
Verktøy	0	2 000	1 277	3 000
Driftsmateriale	2 820	1 000	2 118	2 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 750	0
Kontorrekvisita	0	2 000	5 633	3 000
Kurs, reiser, møter	1 000	4 500	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	134	0	0	0
Gaver	415	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 128	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 889	1 000	979	2 000
Forskuttering felleskostnader	34 005	51 293	33 802	55 000
Andre driftskostnader	14 745	1 000	0	2 000
Sum	237 770	242 793	271 002	307 772

Felleskostnader fra sameiet er fra Eierseksjonssameiet Edderdunvegen.

Andre kostnader er behandlingsgebyrer fra Tromsø Kommune vedrørende fasadeendring ved balkongrehabilitering, takoverbygg og tinglysingsgebyrer fra Kvartverket.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	153 667	7 060	18 488	7 060
Annen finansinntekt	23 756	25 000	24 036	25 000
Sum	177 423	32 060	42 524	32 060

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	769 509	434 293	510 539	1 680 410
Andre rentekostnader	55	90	63	0
Sum	769 564	434 383	510 603	1 680 410

Edderdunvegen III Borettslag - noter



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 17 - Bygninger

Anskaffelsesår 2004/2005

Kostpris opprinnelig 2004	47 480 000
Tilgang 2005	75 920 000
Infrastruktur ladeanlegg elbil 2022	319 316
Bokført verdi pr. 31.12.	123 719 316

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:

	Salgspris	Salgspris m/fellesgjeld
2 stk. 3-roms leiligheter 59,5 kwm	2 225 000	3 254 414
2 stk. 3-roms leiligheter 63,5 kwm	2 242 500	3 264 803
1 stk. 3-roms leilighet 81 kwm	4 250 000	4 357 790

Note 18 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 6 570 000

Gnr 118/ bnr 1514 og 1515
Tomten er kjøpt i 2004

Note 19 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	1 181 033	1 177 299
Innskudd	20 144	3 734
Sum	1 201 177	1 181 033

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	25 990 000	25 990 000
Sum	22	25 990 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Avsetning for faktura fra Bonord vedrørende prosjektledelse 2022	87 500	-23 498
Sum	87 500	-23 498

Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	96 366 082	94 144 815
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	130 289 316	129 970 000



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale. Avtalen gjelder for lån 167138312 og 167138239 i Husbanken.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	16365626948	167138312	167138239
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2005	2004
Rentesats:	4.26 %	1.729 %	1.729 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.08.2052	20.06.2035	20.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	60 000 000	43 980 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 012 188	26 615 991
Avdrag i perioden:	40 331	3 324 825	1 895 146
Opptak i perioden:	7 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 959 669	31 687 363	24 720 845
Andelssaldo 01.01:	0	5 001 741	1 524 895
Innbetalt IN i perioden:	0	965 613	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	375 467	108 578
Andelssaldo 31.12:	0	5 591 888	1 416 317
Sum pantegjeld for lån:	6 959 669	37 279 251	26 137 162

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365626948	3	116 865	350 595
	1	113 413	113 413
	1	109 960	109 960
	3	109 226	327 678
	6	107 169	643 014
	1	106 508	106 508
	1	105 406	105 406
	1	104 745	104 745
	1	97 840	97 840
	2	97 473	194 946
	2	96 077	192 154
	6	95 049	570 294
	17	92 331	1 569 627
	1	91 964	91 964
	26	91 597	2 381 522
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167138239	5	879 559	4 397 795
	25	802 300	20 057 500
	1	265 542	265 542

Edderdunvegen III Borettslag - noter



Edderdunvegen III Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167138312	34	931 981	31 687 354
---	----	---------	------------



Resultat og balanse med noter for Edderdunvegen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Edderdunvegen III Borettslag

Styreleder	Thomas Frantzen Eidissen (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Ernst Karl Bolle (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Solveig Irene Mikkelsen (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Sverre Moe (sign.)	14.03.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Edderdunvegen III Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Edderdunvegen III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgjøre 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 16. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Pemco document key: OSV5Z-TNH26-ZYXW-7614Y-C0ZJK-V2FEN



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-16 14:05:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSVS2-TNH26-ZYXW-7614Y-COZJK-VZFEH

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>