



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 524 528  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FJORDGATA 5  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		354 044	367 924
<b>Sum inntekter</b>		<b>354 044</b>	<b>367 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	504 692	315 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>504 692</b>	<b>315 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-150 648</b>	<b>52 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 821	11 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 821</b>	<b>11 178</b>
Annen finanskostnad		40 747	42 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 747</b>	<b>42 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 926</b>	<b>-31 578</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 574	20 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		8 703 876	8 703 876
Sum varige driftsmidler		8 703 876	8 703 876
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 703 876	8 703 876
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 831	399 702
Sum fordringer		6 831	399 702
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		38 983	56 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 983	56 176
Sum omløpsmidler		45 814	455 878
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 749 690</b>	<b>9 159 754</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		774 594	594 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-774 594</b>	<b>-594 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-770 094</b>	<b>-589 519</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 323 403	1 363 179
Øvrig langsiktig gjeld		8 150 000	8 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 473 403</b>	<b>9 513 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 473 403</b>	<b>9 513 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 767	8 864
Leverandørgjeld		25 519	21 933
Annen kortsiktig gjeld		8 096	205 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 382</b>	<b>236 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 519 785</b>	<b>9 749 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 749 691</b>	<b>9 159 755</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510803

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 524 528  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FJORDGATA 5  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 984 524 528  
BORETTSLAGET FJORDGATA 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		354 044	367 924
<b>Sum inntekter</b>		<b>354 044</b>	<b>367 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	504 692	315 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>504 692</b>	<b>315 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-150 648</b>	<b>52 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 821	11 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 821</b>	<b>11 178</b>
Annen finanskostnad		40 747	42 756
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 747</b>	<b>42 756</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 926</b>	<b>-31 578</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 574	20 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>



Organisasjonsnr: 984 524 528  
BORETTSLAGET FJORDGATA 5

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 703 876	8 703 876
Sum varige driftsmidler		8 703 876	8 703 876

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 703 876	8 703 876
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 831	399 702
Sum fordringer		6 831	399 702

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		38 983	56 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 983	56 176

Sum omløpsmidler		45 814	455 878
------------------	--	--------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 749 690</b>	<b>9 159 754</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		774 594	594 019



Sum opptjent egenkapital	-774 594	-594 019
Sum egenkapital	-770 094	-589 519
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 323 403	1 363 179
Øvrig langsiktig gjeld	8 150 000	8 150 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 473 403	9 513 179
Sum langsiktig gjeld	9 473 403	9 513 179
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 767	8 864
Leverandørgjeld	25 519	21 933
Annen kortsiktig gjeld	8 096	205 298
Sum kortsiktig gjeld	46 382	236 095
Sum gjeld	9 519 785	9 749 274
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 749 691</b>	<b>9 159 755</b>



Organisasjonsnr: 984 524 528  
BORETTSLAGET FJORDGATA 5

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

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

Borettslaget Fjordgata 5

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 9234





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Fjordgata 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9234>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 19:00 , Fjordgata 5, hos styreleder Simen.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Fjordgata 5**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Simen Hageskal Lund er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Hans Petter Stangnes og Marius Lyngstad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport Borettslaget Fjordgata 5.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

### Styrets innstilling

De siste årene har styret ikke tatt ut noe honorar på grunn av økonomi. Nå som borettslaget får krevd inn det som næringsdelen skylder oss fra de siste 3 årene, virker det rimelig at styreleders arbeid igjen blir honorert med en årlig symbolsk sum.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Hageskal Lund

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Petter Stangnes
- John Niklas Handberg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Lyngstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Simen Hageskal Lund	Fjordgata 5
Styremedlem	Marius Lyngstad	Fjordgata 5
Styremedlem	Hans Petter Stangnes	Fjordgata 5
Varamedlem	Anders Høgdahl Mysen	Fjordgata 5

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [fjordgata5@styrerommet.no](mailto:fjordgata5@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Fjordgata 5

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Fjordgata 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984524528, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

401      162

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Fjordgata 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81550225. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Styrets arbeid

Styret har i november 2022 inngått en ny 3-årig avtale med Telenor. Den nye avtalen gir hver andel en pott på 320 poeng som kan fordeles fritt mellom TV/strømmetjenester eller høyere nettverkshastighet. I tillegg fikk hver andel tilsendt en ny T-We dekode som skal følge hver leilighet.

Styret har i perioden mottatt flere henvendelser fra andelseiere med ønske om å skifte ut vinduer, og det ble derfor initiert en gjennomgang av samtlige vinduer i borettslaget i samarbeid med OBOS Prosjekt. Denne rapporten viste at det i hver andel er minst ett vindu som ikke lar seg åpne eller lukke, mange vinduer med mugg/råte og generelt merkbare trekk fra dårlige pakninger rundt vinduene. Fasadevinduer er hovedsakelig produsert fra 1982-86 og takvinduer er hovedsakelig produsert fra 1992-98.

Basert på denne informasjonen vedtok styret på styremøte 03.12.22 at utskifting av vinduer i borettslaget er å anse som nødvendig vedlikehold, og det ble vedtatt at samtlige fasadevinduer, takvinduer og vinduer i fellesareal skal skiftes. Grunnet at bygget har fått en økt vernestatus av byantikvar måtte det søkes om godkjenning fra byantikvar for gjennomføringen av prosjektet, og det ble da lagt noen føringer for hvilke materialer og vindustyper som kan brukes. Vi mottok første tilbud fra entreprenør i mai 2023. Dette tilbudet er på kr 2.500.000, og vi ser at det ikke er gjennomførbart for enkelte av andelseierne å være med på et såpass kostbart prosjekt slik situasjonen er nå. Styret må derfor gjøre en ny vurdering i denne saken for å se på alternative løsninger, og vil komme tilbake med mere informasjon om dette så snart som mulig. Styret har også jobbet mye med å få krevd inn utestående midler fra næringsseksjonen. Grunnet en misforståelse mellom borettslaget og OBOS har næringsseksjonen ikke blitt fakturert for felleskostnader helt siden OBOS tok over som vår forretningsfører i januar 2020. Det er nå sendt ut faktura for 2020-2022 og vi håper derfor at vi snart vil ha litt mer disponible midler på konto. Det er fortsatt uvisst hvilke muligheter borettslaget har med tanke på de eldre kravene mot næringsseksjonen, ettersom slike krav i hovedsak er foreldet etter 3 år. Dette er noe det nye styret vil jobbe videre med i 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler på 567,-.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 26%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Kommunale avgifter er postert til 85.500 i budsjettet for 2023

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Fjordgata 5.

### Lån

Borettslaget Fjordgata 5 har lån i DNB

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 26 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Borettslaget Fjordgata 5

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fjordgata 5 som viser et underskudd på kr 180 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

TRONDHEIM, 2. mai 2023  
Eide Revisjon AS

  
Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Fonnykk nr. 972 407 208  
Bankgno: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Statsautorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport Borettslaget Fjordgata 5.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2022	2021	2022	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>219 783</b>	<b>247 564</b>	<b>219 783</b>	<b>-567</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-180 574	20 472	-21 700	14 793
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-39 776	-48 253	-43 000	-35 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-220 350</b>	<b>-27 781</b>	<b>-64 700</b>	<b>-20 207</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-567</b>	<b>219 784</b>	<b>155 083</b>	<b>-20 774</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		45 814	455 878		
Kortsiktig gjeld		-46 381	-236 094		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-567</b>	<b>219 784</b>		



## BORETTSLAGET FJORDGATA 5 ORG.NR. 984 524 528, KUNDENR. 9234

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	354 044	367 924	344 000	452 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>354 044</b>	<b>367 924</b>	<b>344 000</b>	<b>452 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-2 115
Styrehonorar		0	0	0	-15 000
Revisjonshonorar	3	-9 375	-10 375	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-27 185	-25 815	-35 000	-29 100
Konsulenthonorar	4	-12 246	6 363	0	0
Drift og vedlikehold	5	0	-18 729	-15 000	-15 000
Forsikringer		-99 000	-90 216	-101 000	-106 000
Festeavgift		0	0	-3 000	-3 000
Kommunale avgifter	6	-81 936	-79 732	-74 000	-85 500
Energi/fyring		-28 251	-39 541	-33 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 608	-52 431	-59 500	-81 792
Andre driftskostnader	7	-185 092	-5 398	-3 200	-2 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-504 692</b>	<b>-315 874</b>	<b>-334 700</b>	<b>-384 207</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-150 648</b>	<b>52 050</b>	<b>9 300</b>	<b>67 793</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	10 821	11 178	0	0
Finanskostnader	9	-40 747	-42 756	-31 000	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 926</b>	<b>-31 578</b>	<b>-31 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-180 574</b>	<b>20 472</b>	<b>-21 700</b>	<b>14 793</b>
Udekket tap		-180 574	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	20 472		



**BORETTSLAGET FJORDGATA 5**  
**ORG.NR. 984 524 528, KUNDENR. 9234**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	8 703 876	8 703 876
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 703 876</b>	<b>8 703 876</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 831	4 946
Andre kortsiktige fordringer		0	394 756
Driftskonto OBOS-banken		35 458	52 681
Sparekonto OBOS-banken		3 525	3 495
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>45 814</b>	<b>455 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 749 691</b>	<b>9 159 754</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	11	-774 594	-594 019
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-770 094</b>	<b>-589 519</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 323 403	1 363 179
Borettsinnskudd	13	8 150 000	8 150 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 473 403</b>	<b>9 513 179</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 172	3 085
Leverandørgjeld		25 519	21 933
Påløpte renter		6 470	3 543
Påløpte avdrag		6 297	5 321
Annen kortsiktig gjeld	14	3 924	202 213
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 381</b>	<b>236 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 749 691</b>	<b>9 159 754</b>
Pantstillelse	15	9 850 000	9 850 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.04.2023  
Styret i Borettslaget Fjordgata 5

Simen Hageskal Lund/S/

Marius Lyngstad/S/

Hans Petter Stangnes/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	304 364
TV/internett	49 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>354 044</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 246
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 246</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Det har ikke vært kostnader til vedlikehold i 2022 men styret mener at tidligere års gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 525
Vann- og avløpsavgift	-7 936
Renovasjonsavgift	-33 475
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 936</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-5 137
Bank- og kortgebyr	-2 159
Konstaterte tap - felleskostnader næringsseksjon estimert tidligere år	-177 797
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-185 092</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 651
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 821</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-40 747
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 747</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 703 876
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 703 876</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.401/bnr.162

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2010	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	336 821
Nedbetalt i år	39 776
	-1 323 403
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 323 403</b>

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -8 150 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -8 150 000****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -3 924

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 924****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 150 000
Pantelån	1 323 403
Påløpte avdrag	6 297
<b>TOTALT</b>	<b>9 479 700</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 703 876
<b>TOTALT</b>	<b>8 703 876</b>

**NOTE: 16****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret må utarbeide et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er at selskapet søker de nå om et lån på 50.000 og starter innkreving av næringsdelen for utestående beløp 3 år tilbake, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 28.05.23

**Selskapsnummer:** 9234 **Selskapsnavn:** Borettslaget Fjordgata 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Simen Hageskal Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hans Petter Stangnes og Marius Lyngstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Simen Hageskal Lund

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hans Petter Stangnes

John Niklas Handberg

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Marius Lyngstad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.