



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 873 097
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PERSAUNET OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o 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:	Simon Lund Eikrem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 406 144	4 137 965
Sum inntekter		4 406 144	4 137 965
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-57 050	-57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-3 145 076	-2 723 134
Sum kostnader		-3 202 126	-2 780 185
Driftsresultat		1 204 018	1 357 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		65 157	31 073
Sum finanskostnader		-927 324	-547 532
Netto finans		-862 167	-516 459
Ordinært resultat før skattekostnad		341 851	841 321
Ordinært resultat etter skattekostnad		341 851	841 321
Årsresultat	10,14	341 851	841 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 851	841 321
Sum overføringer og disponeringer		341 851	841 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,15	110 071 491	110 071 491
Sum varige driftsmidler		110 071 491	110 071 491
Sum anleggsmidler		110 071 491	110 071 491
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	204 393	177 965
Andre fordringer	12	204 668	137 360
Sum fordringer		409 061	315 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 911 008	1 997 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 320 070	2 312 995
Sum omløpsmidler		2 320 069	2 312 995
SUM EIENDELER		112 391 560	112 384 485
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	5 642 259	5 300 408
Sum opptjent egenkapital		5 642 259	5 300 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		5 642 259	5 300 408
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	18 261 290	18 671 453
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	88 000 000	88 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 261 290	106 671 453
Sum langsiktig gjeld		106 261 290	106 671 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 918	218 775
Annen kortsiktig gjeld		127 093	193 849
Sum kortsiktig gjeld		488 011	412 624
Sum gjeld		106 749 301	107 084 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 391 560	112 384 485
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	106 261 290	106 671 453



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 461407

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 873 097
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PERSAUNET OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Simon Lund Eikrem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 917 873 097
PERSAUNET OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 406 144	4 137 965
Sum inntekter		4 406 144	4 137 965
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-57 050	-57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-3 145 076	-2 723 134
Sum kostnader		-3 202 126	-2 780 185
Driftsresultat		1 204 018	1 357 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		65 157	31 073
Sum finanskostnader		-927 324	-547 532
Netto finans		-862 167	-516 459
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		341 851	841 321
Årsresultat	10,14	341 851	841 321
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 851	841 321
Sum overføringer og disponeringer		341 851	841 321



Organisasjonsnr: 917 873 097
PERSAUNET OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,15	110 071 491	110 071 491
Sum varige driftsmidler		110 071 491	110 071 491

Sum anleggsmidler		110 071 491	110 071 491
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	204 393	177 965
Andre fordringer	12	204 668	137 360
Sum fordringer		409 061	315 325

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 911 008	1 997 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 320 070	2 312 995

Sum omløpsmidler		2 320 069	2 312 995
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		112 391 560	112 384 485
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	5 642 259	5 300 408
Sum opptjent egenkapital		5 642 259	5 300 408

Sum egenkapital		5 642 259	5 300 408
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	18 261 290	18 671 453
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	88 000 000	88 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	106 261 290	106 671 453
Sum langsiktig gjeld	106 261 290	106 671 453
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	360 918	218 775
Annen kortsiktig gjeld	127 093	193 849
Sum kortsiktig gjeld	488 011	412 624
Sum gjeld	106 749 301	107 084 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	112 391 560	112 384 485
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	15	106 671 453



Organisasjonsnr: 917 873 097
PERSAUNET OMSORGSBOLIGER 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



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 143 600	3 866 400	4 144 044	2 979 490
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	1 499 280
Inntekter garasjer		194 400	194 400	194 400	223 560
Utleieinntekter		68 144	75 965	61 620	70 863
Andre driftsinntekter	1	0	1 200	0	0
Sum driftsinntekter		4 406 144	4 137 965	4 400 064	4 773 193
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	3	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-101 143	-97 762	-101 285	-104 770
Honorar administrative tjenester		-30 939	0	-12 490	-13 115
Eksterne honorar	5	-35 741	-35 131	-33 000	-34 650
Drifts- og serviceavtaler	6	-136 614	-403 953	-96 800	-101 640
Vaktmestertjenester		-146 404	0	-136 600	-143 430
Renholdstjenester		-178 735	0	-151 000	-158 550
Løpende vedlikehold	7	-175 478	-62 630	-51 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	8	-84 375	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-290 169	-262 585	-277 800	-289 200
Forsikring		-108 976	-102 034	-112 300	-118 784
Kommunale tjenester og renovasjon		-242 576	-228 008	-226 700	-260 610
Eiendomsavgifter		-227 630	-166 006	-172 650	-239 010
Festeavgift	9	-693 485	-693 485	-693 485	-728 159
Energi, felles		-813 042	-737 874	-758 000	-795 900
Andre driftsutgifter	10	120 231	66 334	-14 800	-15 540
Sum driftskostnader		-3 202 126	-2 780 185	-2 894 960	-3 260 408
DRIFTSRESULTAT		1 204 018	1 357 780	1 505 104	1 512 785
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		65 157	31 073	15 000	70 000
Finanskostnader		-927 324	-547 532	-865 403	-1 118 352
Netto finansposter		-862 167	-516 459	-850 403	-1 048 352
Resultat før skattekostnad		341 851	841 321	654 701	464 433
Ordinært resultat etter skatt		341 851	841 321	654 701	464 433
ÅRSRESULTAT	11, 14	341 851	841 321	654 701	464 433
Disponering av totalresultat:		341 851	841 321	654 701	464 433
Overført til annen egenkapital		341 851	841 321	0	0

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 15	110 071 491	110 071 491
Sum anleggsmidler		110 071 491	110 071 491
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	7 023	717
Periodiserte kostnader	12	197 370	177 248
Merverdiavgift, opptjente offentlige tilsk	12	130 044	77 654
Mellomregning Klare Finans	12	9 467	29 630
Opptjente renter	12	65 157	30 076
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 911 008	1 997 670
Sum omløpsmidler		2 320 070	2 312 995
SUM EIENDELER		112 391 560	112 384 485

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	5 392 259	5 050 408
Sum egenkapital		5 642 259	5 300 408
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	18 261 290	18 671 453
Borettsinnskudd	15, 17	88 000 000	88 000 000
Sum langsiktig gjeld		106 261 290	106 671 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 918	218 775
Forskudd kunder		17 690	30 024
Påløpte kostnader		109 403	163 825
Sum kortsiktig gjeld		488 011	412 624
Sum gjeld		106 749 301	107 084 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	15	106 261 290	106 671 453

Sted: _____, dato: _____

Simon Lund Eikrem
Leder

Mona Kielland
Styremedlem

Per Arne Hammer
Styremedlem

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - 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.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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 andelseiere 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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. Forsikringselskapet 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.

Borettslaget har søkt om merverdiavgiftskompensasjon for 2023 iht. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2, annet ledd. Det er søkt om kompensasjon for kr. 130 044,20 i 2023.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	0	1 200
Sum andre inntekter	0	1 200

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	7 050	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 071 491	164 666
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 071 491	164 666
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	164 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 071 491	0

Antatt levetid i år : 5

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.

Bygninger er anskaffet i år 2016.

I 2019 er det installert en ekstra WC i 2 etg som går under bygning.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	23 479	24 625
Fakturerte tjenester	9 038	6 600
Teknisk rådgivning	3 225	3 906
Sum eksterne honorarer	35 741	35 131

Revisjonshonoraret er knyttet til revisjonen og merverdiavgiftskompensasjon.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	13 850
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	8 733
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	131 359
Avtale om renholdstjenester	0	145 065
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	2 775	1 293
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	88 808	31 514
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	45 031	68 814
Sum drifts- og serviceavtaler	136 614	403 953

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	59 763	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	38 810	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	33 360	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	43 546	0
Sum vedlikehold	175 478	62 630

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

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	84 375	0
Sum periodisk vedlikehold	84 375	0

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og de betaler kr 693 485 i årlig festeavgift. Festetiden er ikke oppgitt ifølge kontrakten, kontrakten ble signert 26.10.2016.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	4 960
Gaver	66	0
Kostnader vedr. styrearbeid	458	0
Generalforsamling/årsmøte	2 732	1 500
Bankgebyrer	655	698
Andre gebyrer	2 729	4 006
Tilskudd bomiljø	2 718	0
Dagligvarer	0	154
Andre kostnader	455	2
Kompensasjon for merverdiavgift	-130 044	-77 654
Sum andre driftsutgifter	-120 231	-66 334

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 900 371	1 583 139
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	341 851	841 321
Avdrag lån	-410 163	-524 090
Årets endring i disponible midler	-68 312	317 231
Disponible midler i periodens slutt	1 832 059	1 900 371
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 832 059	1 900 371

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	4	4
Bankinnskudd	1 911 004	1 997 666
Sum bankinnskudd	1 911 008	1 997 670

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 300 408	4 459 087
Andelskapital 01.01	250 000	250 000

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

	2023	2022
Note 14 - EGENKAPITAL		
Andelskapital 31.12	250 000	250 000
Annen egenkapital 01.01	5 050 408	4 209 087
Årets resultat	341 851	841 321
Annen egenkapital 31.12	5 392 259	5 050 408
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 642 259	5 300 408

Andelskapitalen er kr 250 000,- fordelt på 50 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTSTILLELSER

2023

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 110 071 491

Restgjeld 31.12 106 261 290

Pålydende pantstillelser var kr. 118 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134181786
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	18 671 453
Avdrag i perioden:	410 163
Lånesaldo 31.12:	18 261 290
Saldo 5 år frem i tid:	16 078 551

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134181786	50	365 226	18 261 300

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	88 000 000	88 000 000
Sum innskudd	88 000 000	88 000 000



Resultat og balanse med noter for Persaunet Omsorgsboliger
Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Persaunet Omsorgsboliger Borettslag

Styreleder	Simon Lund Eikrem (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Mona Kielland (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Per Arne Hammer (sign.)	16.02.2024



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 143 600	3 866 400	4 144 044	2 979 490
Felleskostnader kapitalandel		0	0	0	1 499 280
Inntekter garasjer		194 400	194 400	194 400	223 560
Utleieinntekter		68 144	75 965	61 620	70 863
Andre driftsinntekter	1	0	1 200	0	0
Sum driftsinntekter		4 406 144	4 137 965	4 400 064	4 773 193
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	3	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-101 143	-97 762	-101 285	-104 770
Honorar administrative tjenester		-30 939	0	-12 490	-13 115
Eksterne honorar	5	-35 741	-35 131	-33 000	-34 650
Drifts- og serviceavtaler	6	-136 614	-403 953	-96 800	-101 640
Vaktmestertjenester		-146 404	0	-136 600	-143 430
Renholdstjenester		-178 735	0	-151 000	-158 550
Løpende vedlikehold	7	-175 478	-62 630	-51 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	8	-84 375	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-290 169	-262 585	-277 800	-289 200
Forsikring		-108 976	-102 034	-112 300	-118 784
Kommunale tjenester og renovasjon		-242 576	-228 008	-226 700	-260 610
Eiendomsavgifter		-227 630	-166 006	-172 650	-239 010
Festeavgift	9	-693 485	-693 485	-693 485	-728 159
Energi, felles		-813 042	-737 874	-758 000	-795 900
Andre driftsutgifter	10	120 231	66 334	-14 800	-15 540
Sum driftskostnader		-3 202 126	-2 780 185	-2 894 960	-3 260 408
DRIFTSRESULTAT		1 204 018	1 357 780	1 505 104	1 512 785
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		65 157	31 073	15 000	70 000
Finanskostnader		-927 324	-547 532	-865 403	-1 118 352
Netto finansposter		-862 167	-516 459	-850 403	-1 048 352
Resultat før skattekostnad		341 851	841 321	654 701	464 433
Ordinært resultat etter skatt		341 851	841 321	654 701	464 433
ÅRSRESULTAT	11, 14	341 851	841 321	654 701	464 433
Disponering av totalresultat:		341 851	841 321	654 701	464 433
Overført til annen egenkapital		341 851	841 321	0	0

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 15	110 071 491	110 071 491
Sum anleggsmidler		110 071 491	110 071 491
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	7 023	717
Periodiserte kostnader	12	197 370	177 248
Merverdiavgift, opptjente offentlige tilsk	12	130 044	77 654
Mellomregning Klare Finans	12	9 467	29 630
Opptjente renter	12	65 157	30 076
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 911 008	1 997 670
Sum omløpsmidler		2 320 070	2 312 995
SUM EIENDELER		112 391 560	112 384 485

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	5 392 259	5 050 408
Sum egenkapital		5 642 259	5 300 408
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	18 261 290	18 671 453
Borettsinnskudd	15, 17	88 000 000	88 000 000
Sum langsiktig gjeld		106 261 290	106 671 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 918	218 775
Forskudd kunder		17 690	30 024
Påløpte kostnader		109 403	163 825
Sum kortsiktig gjeld		488 011	412 624
Sum gjeld		106 749 301	107 084 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	15	106 261 290	106 671 453

Sted: _____, dato: _____

Simon Lund Eikrem
Leder

Mona Kielland
Styremedlem

Per Arne Hammer
Styremedlem

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - 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.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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 andelseiere 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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. Forsikringselskapet 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.

Borettslaget har søkt om merverdiavgiftskompensasjon for 2023 iht. merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2, annet ledd. Det er søkt om kompensasjon for kr. 130 044,20 i 2023.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	0	1 200
Sum andre inntekter	0	1 200

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	7 050	7 050

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	50 000	50 000

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 071 491	164 666
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 071 491	164 666
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	164 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 071 491	0
Antatt levetid i år :		5

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.

Bygninger er anskaffet i år 2016.

I 2019 er det installert en ekstra WC i 2 etg som går under bygning.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	23 479	24 625
Fakturerte tjenester	9 038	6 600
Teknisk rådgivning	3 225	3 906
Sum eksterne honorarer	35 741	35 131

Revisjonshonoraret er knyttet til revisjonen og merverdiavgiftskompensasjon.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	13 850
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	8 733
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	131 359
Avtale om renholdstjenester	0	145 065
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	2 775	1 293
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	88 808	31 514
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	45 031	68 814
Sum drifts- og serviceavtaler	136 614	403 953

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	59 763	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	38 810	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	33 360	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	43 546	0
Sum vedlikehold	175 478	62 630

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

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	84 375	0
Sum periodisk vedlikehold	84 375	0

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og de betaler kr 693 485 i årlig festeavgift. Festetiden er ikke oppgitt ifølge kontrakten, kontrakten ble signert 26.10.2016.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	4 960
Gaver	66	0
Kostnader vedr. styrearbeid	458	0
Generalforsamling/årsmøte	2 732	1 500
Bankgebyrer	655	698
Andre gebyrer	2 729	4 006
Tilskudd bomiljø	2 718	0
Dagligvarer	0	154
Andre kostnader	455	2
Kompensasjon for merverdiavgift	-130 044	-77 654
Sum andre driftsutgifter	-120 231	-66 334

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 900 371	1 583 139
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	341 851	841 321
Avdrag lån	-410 163	-524 090
Årets endring i disponible midler	-68 312	317 231
Disponible midler i periodens slutt	1 832 059	1 900 371
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 832 059	1 900 371

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	4	4
Bankinnskudd	1 911 004	1 997 666
Sum bankinnskudd	1 911 008	1 997 670

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 300 408	4 459 087
Andelskapital 01.01	250 000	250 000

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

	2023	2022
Note 14 - EGENKAPITAL		
Andelskapital 31.12	250 000	250 000
Annen egenkapital 01.01	5 050 408	4 209 087
Årets resultat	341 851	841 321
Annen egenkapital 31.12	5 392 259	5 050 408
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 642 259	5 300 408

Andelskapitalen er kr 250 000,- fordelt på 50 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 917 873 097 - 497



Persaunet Omsorgsboliger Borettslag - Noter 2023

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	110 071 491
Restgjeld 31.12	106 261 290

Pålydende pantstillelser var kr. 118 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134181786
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	18 671 453
Avdrag i perioden:	410 163
Lånesaldo 31.12:	18 261 290
Saldo 5 år frem i tid:	16 078 551

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134181786	50	365 226	18 261 300

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	88 000 000	88 000 000
Sum innskudd	88 000 000	88 000 000



Resultat og balanse med noter for Persaunet Omsorgsboliger
Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Persaunet Omsorgsboliger Borettslag

Styreleder	Simon Lund Eikrem (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Mona Kielland (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Per Arne Hammer (sign.)	16.02.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Persaunet Omsorgsboliger Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Persaunet Omsorgsboliger Borettslag.

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: 1PA8J-0GL7S-IESGN-GFJH-NVTBJ-CG2C4



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 AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 08:31:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1PA8J-0GL7S-IESGN-GFJH-NVTBJ-CG2C4

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>