



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 563 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
Forretningsadresse: Kongens gate 39
7012 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: Jan Tommy Sagmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		898 645	683 748
Sum inntekter		898 645	683 748
Kostnader			
Lønnskostnad	1	36 000	24 000
Annen driftskostnad		319 584	432 008
Sum kostnader		355 584	456 008
Driftsresultat		543 061	227 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	6 420
Sum finansinntekter		0	6 420
Annen rentekostnad		384 496	219 835
Sum finanskostnader		-384 496	-219 835
Netto finans		-384 496	-213 415
Resultat før skattekostnad		158 565	14 325
Årsresultat		158 565	14 325
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		158 565	14 325
Sum overføringer og disponeringer		158 565	14 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 941	36 728
Andre kortsiktige fordringer		46 703	0
Sum fordringer		79 644	36 728
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum omløpsmidler		167 630	41 069
SUM EIENDELER		17 254 630	17 128 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum opptjent egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum egenkapital		3 166 219	2 607 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	13 884 565	14 423 764
Sum annen langsiktig gjeld		13 884 565	14 423 764
Sum langsiktig gjeld		13 884 565	14 423 764
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	112
Leverandørgjeld		125 744	43 617
Underdekning av klientmidler		947	0
Annen kortsiktig gjeld		77 155	52 923
Sum kortsiktig gjeld		203 846	96 652
Sum gjeld		14 088 411	14 520 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 254 630	17 128 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 350364

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 563 508
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
Forretningsadresse: Kongens gate 39
7012 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: Jan Tommy Sagmyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 13.04.2024



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		898 645	683 748
Sum inntekter		898 645	683 748
Kostnader			
Lønnskostnad	1	36 000	24 000
Annen driftskostnad		319 584	432 008
Sum kostnader		355 584	456 008
Driftsresultat		543 061	227 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	6 420
Sum finansinntekter		0	6 420
Annen rentekostnad		384 496	219 835
Sum finanskostnader		-384 496	-219 835
Netto finans		-384 496	-213 415
Resultat før skattekostnad		158 565	14 325
Årsresultat		158 565	14 325
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		158 565	14 325
Sum overføringer og disponeringer		158 565	14 325



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 941	36 728
Andre kortsiktige fordringer		46 703	0
Sum fordringer		79 644	36 728
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum omløpsmidler		167 630	41 069
SUM EIENDELER		17 254 630	17 128 069
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 106 219	2 547 654
Sum opptjent egenkapital	3 106 219	2 547 654
Sum egenkapital	3 166 219	2 607 654
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 13 884 565	14 423 764
Sum annen langsiktig gjeld	13 884 565	14 423 764
Sum langsiktig gjeld	13 884 565	14 423 764
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	112
Leverandørgjeld	125 744	43 617
Underdekning av klientmidler	947	0
Annen kortsiktig gjeld	77 155	52 923
Sum kortsiktig gjeld	203 846	96 652
Sum gjeld	14 088 411	14 520 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 254 630	17 128 069



Organisasjonsnr: 987 563 508
BORETTSLAGET KONGENS GATE 39

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36000.00	24000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3384.00	3384.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	39384.00	27384.00

Mer om årsverk og lønn

Lønn er godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17087000.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Borettslaget Kongensgate 39 har et annuitetslån hos DnB (konto nr: 8210.01.34604) pålydende pr 31.12.2023 på kr 7,024.565-. Årets rente kostnader ble kr 384.496-. mot fjorårets kr 219.835-. Det er kvartalsvis terminer, og lånet er et annuitetslån. Renter betales av lånet med en rentesats tilsvarende summen av Referanse renten tilagt bankens margin etterskuddsvis. Referanse rente er 3 mnd NIBOR + margin som p.t er 1,15 % p.a. Styret gjør en fortløpende vurdering om å binde renten deler av lånet i en fast og en flytende renteavtale om rente markedet endrer seg vesentlig i løpet av 2024. Rente toppen er estimert til å være nådd.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		898 645	683 748
Sum driftsinntekter		898 645	683 748
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-36 000	-24 000
Annen driftskostnad		-319 584	-432 008
Sum driftskostnader		-355 584	-456 008
Driftsresultat		543 061	227 740
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	6 420
Sum finansinntekter		0	6 420
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-384 496	-219 835
Sum finanskostnader		-384 496	-219 835
Netto finans		-384 496	-213 415
Resultat før skattekostnad		158 565	14 325
Årsresultat		158 565	14 325
Overføringer			
Annen egenkapital		158 565	14 325
Sum overføringer		158 565	14 325



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 941	36 728
Andre kortsiktige fordringer		46 703	0
Sum fordringer		79 644	36 728
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum omløpsmidler		167 630	41 069
SUM EIENDELER		17 254 630	17 128 069



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum opptjent egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum egenkapital		3 166 219	2 607 654
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	13 884 565	14 423 764
Sum annen langsiktig gjeld		13 884 565	14 423 764
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	112
Leverandørgjeld		125 744	43 617
Underdekning av klientmidler		947	0
Annen kortsiktig gjeld		77 155	52 923
Sum kortsiktig gjeld		203 846	96 652
Sum gjeld		14 088 411	14 520 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 254 630	17 128 069

Trondheim, 07.03.2024

Jan Tommy Sagmyr
styrets leder

Roger André Hansen
Tømmervold
styremedlem

Bjørn Thunold
styremedlem



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	36 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	39 384	27 384

Mer om årsverk og lønn

Lønn er godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 087 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 087 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	17 087 000

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Langsiktig lån Andelshavere kr 6.860.000

Mer om gjeld

Borettslaget Kongensgate 39 har et annuitetslån hos DnB (konto nr: 8210.01.34604) pålydende pr 31.12.2023 på kr 7,024.565.-.

Årets rente kostnader ble kr 384.496.-, mot fjorårets kr 219.835.-.

Det er kvartalsvis terminer, og lånet er et annuitetslån. Renter betales av lånet med en rentesats tilsvarende summen av Referanse renten tilagt bankens margin etterskuddsvis. Referanse rente er 3 mnd NIBOR + margin som p.t er 1,15 % p.a.

Styret gjør en fortløpende vurdering om å binde renten deler av lånet i en fast og en flytende renteavtale om rente markedet endrer seg vesentlig i løpet av 2024. Rente toppen er estimert til å være nådd.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



ALL~REVISJON AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kongens gate 39

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kongens gate 39 som viser et overskudd på kr. 158 565,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. 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 revisor videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

TRONDHEIM, 8. mars 2024

All Revisjon AS

Kjell Eide

Statsautorisert revisor

Adresse: Mellomliå 93A
Post nr: 7018 Trondheim
Web: <http://www.allrevisjon.no>

Telefon: 73 87 49 00
Mobil: 95 11 32 31

Bank: 8601.05.15647
E-post: firmapost@allrevisjon.no
Organisasjons Nr: 970 895 167



Bekreftelse til All Revisjon AS ifm årsoppgjøret 2023

Denne bekreftelsen bes underskrevet av styrets leder og daglig leder og returnert hit sammen med signert årsregnskap. Punkter som De ikke kan gå god for skal ikke bekreftes – men gis en kommentar.

1. Vi bekrefter at årsoppgjøret inneholder opplysninger om alle kjente, vesentlige forpliktelser, både faktisk påløpte og betingede. Vi er ikke kjent med at årsregnskapet inneholder vesentlige feil eller mangler.
2. Vi erkjenner vårt ansvar for at regnskapet avlegges i samsvar med regnskapslov. Vi bekrefter også vårt ansvar for å etablere rutiner for drift av regnskaps – og intern kontroll –systemer som er egnet til å avdekke uregelmessigheter. Vi mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
3. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
4. Vi har ikke avdekket forekomster av uregelmessigheter hvor ansatte med betydningsfulle roller i regnskaps og intern kontroll – systemene er involvert. Ei heller andre uregelmessigheter som kan ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
5. Vi har ikke brutt avtaler eller kontrakter eller lover og offentlige påbud på en slik måte at vesentlige forpliktelser kan oppstå.
6. Vi bekrefter at selskapet ikke er involvert i rettslige tvister som kan føre til vesentlige forpliktelser for selskapet eller dets ledelse.
7. Vi bekrefter at selskapet har eiendomsrett til alle eiendeler oppført i balansen. Det er ikke knyttet heftelser eller pantstillelser til selskapets eiendeler utover det som fremgår av noter til årsregnskapet.
8. Vi er kjent med det ansvar vi har for at årsregnskap og noter er avgitt i samsvar med lov og forskrifter. Vi er ikke kjent med avvik til de krav til informasjon som lovgivningen stiller.
9. Vi bekrefter at alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt til gjengs pris. Som nærstående parter regnes for eksempel aksjonær, daglig leder, familiemedlemmer og virksomheter noen av de nevnte er involvert i.
10. Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg er korrekte og fullstendige.

Firma:

Borettslaget Kongens gate 39

Sted:

Trondheim 1/4-2024

Dato:

1/4-2024

Underskrift(er)

Tommy Sagmyr
Rune Arnti Tørumrold
B. Ulvest



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		898 645	683 748
Sum driftsinntekter		898 645	683 748
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-36 000	-24 000
Annen driftskostnad		-319 584	-432 008
Sum driftskostnader		-355 584	-456 008
Driftsresultat		543 061	227 740
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	6 420
Sum finansinntekter		0	6 420
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-384 496	-219 835
Sum finanskostnader		-384 496	-219 835
Netto finans		-384 496	-213 415
Resultat før skattekostnad		158 565	14 325
Årsresultat		158 565	14 325
Overføringer			
Annen egenkapital		158 565	14 325
Sum overføringer		158 565	14 325



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 087 000	17 087 000
Sum varige driftsmidler		17 087 000	17 087 000
Sum anleggsmidler		17 087 000	17 087 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 941	36 728
Andre kortsiktige fordringer		46 703	0
Sum fordringer		79 644	36 728
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 986	4 341
Sum omløpsmidler		167 630	41 069
SUM EIENDELER		17 254 630	17 128 069




BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum opptjent egenkapital		3 106 219	2 547 654
Sum egenkapital		3 166 219	2 607 654
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	13 884 565	14 423 764
Sum annen langsiktig gjeld		13 884 565	14 423 764
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	112
Leverandørgjeld		125 744	43 617
Underdekning av klientmidler		947	0
Annen kortsiktig gjeld		77 155	52 923
Sum kortsiktig gjeld		203 846	96 652
Sum gjeld		14 088 411	14 520 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 254 630	17 128 069

Trondheim, 07.03.2024


Jan Tommy Sagmyr
styrets leder


Roger André Hansen
Tømmervold
styremedlem


Bjørn Thunold
styremedlem



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	36 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	39 384	27 384

Mer om årsverk og lønn

Lønn er godtgjørelse til styremedlemmer som innberettes og betales arbeidsgiveravgift av.



BORETTSLAGET KONGENS GATE 39
987 563 508

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	17 087 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	17 087 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	17 087 000

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Langsiktig lån Andelshavere kr 6.860.000

Mer om gjeld

Borettslaget Kongensgate 39 har et annuitetslån hos DnB (konto nr: 8210.01.34604) pålydende pr 31.12.2023 på kr 7,024.565.-.

Årets rente kostnader ble kr 384.496.- mot fjorårets kr 219.835.-.

Det er kvartalsvis terminer, og lånet er et annuitetslån. Renter betales av lånet med en rentesats tilsvarende summen av Referanse renten tilagt bankens margin etterskuddsvis. Referanse rente er 3 mnd NIBOR + margin som p.t er 1,15 % p.a.

Styret gjør en fortløpende vurdering om å binde renten deler av lånet i en fast og en flytende renteavtale om rente markedet endrer seg vesentlig i løpet av 2024. Rente toppen er estimert til å være nådd.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR
Borettslaget Kongensgate 39**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling for Borettslaget Kongensgate 39.
Møtet vil finne sted den 10/4-2024, kl. 19:00 på Quality Hotell Prinsen i Trondheim sentrum. Årsmøtet tar ca 1 times tid.

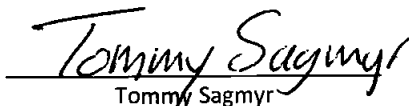
Åpning av møtet ved styreleder Tommy Sagmyr som vil gjøre opptak av fortegnelse over møtende andelshavere. Andelshavere som representeres ved fullmektig må fremlegge skriftlig fullmakt.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og fullmakter
2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
3. Styrets årsberetning
4. Godkjenning av årsregnskap
5. Godkjenning av årets budsjett
6. Honorar til styre og forretningsfører
7. Valg av styre
8. Innkommende saker
 - Frist til innsending av saker er satt **til søndag 27 mars**. Epost: tommy.sagmyr@gmail.com

Styret ønsker at flest mulig har anledning til å stille fysisk.

Trondheim, den 10/3 - 2024


Tommy Sagmyr
Styreleder

VEDLEGG: Årsregnskapet for 2023
Budsjett 2024



Borettslaget Kongens gate 39

Organisasjonsnummer 987563508

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅRET 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Kongens gate 39 består av 12 leiligheter i en bygård i Kongens gate 39 i Trondheim Kommune. Bygården ble totalrenovert i 2004/2005.

2. Drift

Det har vært et meget hektisk år med mye aktivitet for å sikre forsvarlig drift.

Resultat fra årets drift ble et overskudd på **kr 158.565-**.

Fellesgjelden er blitt nedbetalt med **kr 539.199-**. Hvor av kr 400.000 er ekstra ordinært nedbetaling fra en stk andelshaver.

Det har periodevis vært veldig anstrengt likviditet da det har vært langt flere renteøkninger enn forventet igjennom 2023. Styret har hatt god dialog med leverandører og kommunale etater for å få utsettelse av forfall ved behov. Dette året har både kommunale avgifter og forsikringskostnader økt vesentlig sammenlignet med fjoråret. Som konsekvens av dette har styret besluttet å øke felleskostnadene fra neste år med virkning fra 01.01.2024.

Styreleder har vært i kontakt med flere banker for å forhandle rentevilkår for felleslånet. Ingen av bankene har klart å komme med bedre vilkår enn hva vi har i dag igjennom DnB.

Med bakgrunn i likviditets utfordringene har styret fått innvilget 12 mnd avdragsfrihet med virkning ifra 4.kvartal 2023 til 3.kvartal 2024.

DnB sine langsiktige renteprognooser viser at vi er ganske nære rentetoppen. Styret ønsker ikke å gjøre noen endring av den flytende renteavtalen med DnB (3 mnd nibor + margin 1,15). Dagens rente inkl margin er på **5,91 %**.

Styret har hentet inn tilbud for forretningsførsel fra 3 ulike tilbydere. Kostnaden er vesentlig høyere sammenlignet med dagens kostnad. Styret ser



ingen grunn til å foreta skifte da det medfører ytterligere økte felleskostnader og langt mindre fleksibilitet.

3. Vedlikehold.

Det har blitt gjennomført normalt vedlikeholdsarbeid samt litt ekstra innsats på å rydde felles areal, justering av dører, beis av trapper, fjerning av ugress og mose fra steinheller. Det er blitt montert digitale kodelåser på alle fellesdører for å unngå at uvedkommende tar seg inn i fellesgangene.

Dette er første steget mot å avvikle dagens nøkkel basert låssystem. Planen er fortsatt at alle nøkkel låser fjernes og erstattes med digitale kodelåser igjennom neste år. Dette for at sikre kontroll på hvem som skal ha tilgang til bygården og alle de utfordringene når noen mister hus nøkkel.

4. Brannsikkerhet

Styret har et utvidet ansvar når det gjelder å ivareta bygårdens brannsikkerhets krav.

Bravida har oppgradert dagens brannvarslingsanlegg med bla. utskifting av samtlige gamle optiske detektorer til O2T multikriterie detektorer i hele bygården. Den gamle sentralenheten (DA) fra Esser er skiftet til Quad+ for å kunne bruke de nye detektorene. Det gamle brannmannspanelet er gjenbrukt.

Anlegget er programmert med bygårdsfunksjon. Det vil si at ved alarm i en leilighet starter kun alarm i den ene leiligheten. Da har man 2 minutter på seg til å gå ned å slå av denne før det starter i hele bygården. Denne kan justeres til maks 5 minutter om det er aktuelt. På denne måten vil man unngå å gi alarm til alle boenheter ved en evt falsk alarm. Ingen falske alarmer er meldt inn etter oppgradering.

Det er laget en orienteringsplan der samtlige detektorer er tegnet inn. Planen har også en oversikt over adressene og henger ved sentralen.

5. Diverse poster

Teknisk Ventilasjon AS har foretatt service på ventilasjons anlegg kun i de leilighetene som har utskiftbart filter.

Det har blitt gjennomført Radon testing av leilighetene samt kjeller. Resultatene vil bli ferdig i løpet av 1.kvartal i 2024. Resultatene vil bli tilsendt den enkelte andelshaver. Avfallsbeholdere (røde bokser) for spesial avfall er skaffet til veie og står nede i kjelleren for de som ønsker å ta i bruk disse.



Det er inngått avtale med Telenor om fiberutbygging med tilhørende oppgradering av TV- og bredbåndsnettet. Styret har inngått en avtale med Telenor om at de tar hele kostnaden med oppgradering av infrastrukturen. Installasjon av nye bredbåndsrutere skal gjøres innen 01.06.2024. Info om dette vil bli sendt ut.

Styreleder har sendt søknad om tilskudd for oppgradering av skifertak på verneverdige bygårder i Trondheim Sentrum. Endelig resultat er ventet i løpet av 1.halvår i 2024. Styret har ikke lagt inn oppgradering av tak den kommende budsjett periode grunnet anstrengt likviditet.

Styret planlegger for maling av ytre fasade mot Kongensgate og skal hente inn tilbud på jobben.

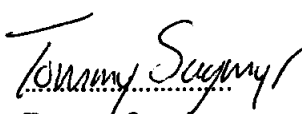
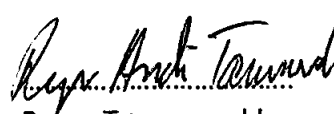
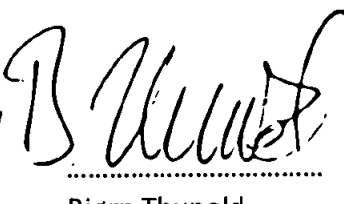
6. Miljø.

Styret ser at med større andel utleie i bygården skaper utfordringer som må løses. Styret oppfordrer alle til å respektere borettslaget husordensregler og sørge for ro og orden i ukedagene. Når det er flere beboere, blir det mer støy og større slitasje.

Viktig at fellesvask gjennomføres i alle trappopp ganger ukentlig samt at det ryddes i alle fellesareal og brannsluknings utstyr er lett tilgjengelig. Søppel skal sorteres og kastes i rett avfalls dunk. Snø i fellesareal må måkes bort. Det gjelder også utenfor bygården på fortauet (15 meter) i Kongensgate.

Borettslagets virksomhet medfører ikke miljøforurensning av betydning.

Trondheim, 10.03.2024

		
Tommy Sagmyr Styreleder	Roger Tømmervold Styremedlem	Bjørn Thunold Styremedlem



Sak 7 - valg av styremedlemmer

Forslag til nytt styre for perioden 2024-2025 i Borettslaget Kongensgate 39

Funksjon	Dagens postholder	Status
Styreleder:	Tommy Sagmyr	Gjenvalg – 1 år
Styremedlem:*)	Roger Tømmervold	Gjenvalg – 1 år
Styremedlem:**)	Bjørn Thunold	Ikke på valg

*) Roger Tømmervold – Eiendomssjef Coop Norge SA – Midt-Norge
Enorm kontaktflate & nettverk med stor innsikt i brannsikkerhet og brannvern.

***) Bjørn Thunold – eier av andel nr 1 via Ravnkloa Bygginvest AS

Roger Andre Tømmervold