

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 459 866	1 429 301	1 406 900	1 687 202
Andre driftsinntekter	2	66 130	0	116 450	0
Sum inntekter		1 525 996	1 429 301	1 523 350	1 687 202
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	5 056	10 266	4 266	5 056
Styrehonorar	4	64 000	54 000	54 000	64 000
Revisjonshonorar	5	12 844	8 000	6 563	13 000
Forretningsførerhonorar		47 928	47 931	46 176	50 328
Konsulenttjenester	6	-500 748	31 000	571 344	17 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	-4 304 462	68 000	6 931 794	30 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	32 244	0	20 544	0
Annet vedlikehold	9	67 204	72 000	68 861	65 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	104 663	93 000	59 711	84 000
Kostnader TV/Internett		145 092	12 000	102 203	161 000
Forsikring	11	40 927	39 800	36 434	42 800
Kontingenter		300	300	300	300
Eiendomsavgift og renovasjon	12	169 721	194 708	180 271	179 709
Energi og brensel	13	159 048	171 000	147 932	160 000
Andre driftskostnader	14	39 762	31 000	36 265	31 000
Sum kostnader		-3 916 421	833 004	8 266 663	903 193
Driftsresultat		5 442 417	596 297	-6 743 313	784 009
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	36 459	2 800	50 754	3 000
Finanskostnader	16	455 543	433 787	279 835	522 109
Resultat finansposter		-419 085	-430 987	-229 080	-519 109
Ordinært resultat før skatt		5 023 333	165 310	-6 972 393	264 900
Årets resultat		5 023 333	165 310	-6 972 393	264 900
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		5 023 333	0	-6 972 393	0
Sum disponeringer		5 023 333	0	-6 972 393	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		866 288	866 288	-2 151 503	498 382
Periodens resultat		5 023 333	165 310	-6 972 393	264 900
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-5 234 412	0	289 768	0
Avdrag på lån		-156 826	-164 940	-199 583	-146 110
Opptak av lån		0	0	9 900 000	0
Endring i disponible midler		-367 906	370	3 017 791	118 790
Sum disponible midler		498 382	866 658	866 288	617 172

Balanse desember 2023 Borettslaget Parkgata 14

	Note	2023	2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	12 147 133	2 138 720
Rehabilitering	18, 21	0	4 774 001
Sum varige anleggsmidler		12 147 133	6 912 721
Sum anleggsmidler		12 147 133	6 912 721
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		41 962	30 570
Forskuddsfakturerte kostnader		106 688	94 129
Sum fordringer		148 650	124 699
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		589 443	1 278 466
Innestående på skattetrekkkonto		44	44
Sum bankinnskudd og kontanter		589 487	1 278 510
Sum omløpsmidler		738 137	1 403 210
SUM EIENDELER		12 885 271	8 315 931

Balanse desember 2023 Borettslaget Parkgata 14

	Note	2023	2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital 01.01		-2 208 408	4 763 986
Årets endringer i egenkapital		5 023 333	-6 972 393
Sum egenkapital 31.12		2 825 925	-2 197 408
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	9 543 591	9 700 417
Borettsinnskudd	19, 21	276 000	276 000
Sum langsiktig gjeld		9 819 591	9 976 417
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 978	0
Leverandørgjeld		24 992	73 472
Påløpne renter		117 105	86 382
Påløpne avdrag	21, 22	31 514	38 133
Annen kortsiktig gjeld	20	24 182	308 365
Gjeld finansieringsforetak		35 984	30 570
Sum kortsiktig gjeld		239 755	536 922
Sum gjeld		10 059 346	10 513 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 885 271	8 315 931

31.12.23

Borettslaget Parkgata 14

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tore Møller
Styreleder

Alf-Inge Selstad
Styremedlem

Simen Bangsund Sørensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	830 520	830 574	1 082 360	857 983
Husleieinntekter	30 570	0	73 368	0
Renter lån	433 848	433 787	136 652	522 109
TV - Internett	0	0	95 568	161 000
Avdrag lån	164 928	164 940	18 952	146 110
Sum	1 459 866	1 429 301	1 406 900	1 687 202

Borettslaget består av 22 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	66 130	0	116 450	0
Sum	66 130	0	116 450	0

Andre inntekter er leie antenne fra Telenor Infra AS.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Diverse honorarer	0	6 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	5 056	4 266	4 266	5 056
Sum	5 056	10 266	4 266	5 056

Borettslaget har ingen ansatte. Arbeidsgiveravgift er knyttet til styrehonorar.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	64 000	54 000	54 000	64 000
Sum	64 000	54 000	54 000	64 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	12 844	8 000	6 563	13 000
Sum	12 844	8 000	6 563	13 000

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

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	0	6 000	3 625	7 000
Honorar for juridisk rådgivning	32 815	0	7 031	0
Teknisk rådgivning	-533 563	25 000	560 688	10 000
Sum	-500 748	31 000	571 344	17 000

Juridisk rådgivning gjelder advokatbistand fra Bonord vedtørende misligholdsak.

Teknisk rådgivning gjelder påkostning i forbindelse avslutning av heis- og vedlikeholdsprosjektet. Det samme gjelder note 7, reparasjon og vedlikehold av bygninger. Kostnadene er aktivert i balansen. Se note 17 og 18 for mer informasjon.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	-3 858 021	68 000	5 875 647	30 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	133 294	0	45 721	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	-579 734	0	1 010 426	0
Sum	-4 304 462	68 000	6 931 794	30 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	3 906	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	0	0	9 838	0
Reparasjon og vedlikehold heis	28 338	0	10 706	0
Sum	32 244	0	20 544	0

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	57 631	72 000	68 861	65 000
Annet vedlikehold	9 573	0	0	0
Sum	67 204	72 000	68 861	65 000

Annet vedlikehold er flytting av kameraovervåking til nytt nettverk.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	14 486	15 000	8 000	16 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	38 115	40 000	17 433	24 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	52 062	38 000	34 279	44 000
Sum	104 663	93 000	59 711	84 000

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	38 069	37 000	33 617	40 000
Premie sikringsfond felleskostnader	2 859	2 800	2 817	2 800
Sum	40 927	39 800	36 434	42 800

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	136 632	158 803	144 367	143 805
Eiendoms- og festeavgift	33 089	35 904	35 904	35 904
Sum	169 721	194 708	180 271	179 709

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	28 267	45 000	42 680	48 000
Fjernvarme	130 780	126 000	105 252	112 000
Sum	159 048	171 000	147 932	160 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	7 000	0	0
Annen leiekostnad	0	0	13 260	0
Verktøy	1 769	0	0	0
Driftsmateriale	698	0	0	0
Kontorrekvisita	2 000	0	0	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	16 151	0	13 338	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 000	8 000	3 038	9 000
Bank og kortgebyrer	1 845	1 000	474	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	8 581	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	5 717	6 000	5 634	0
Andre driftskostnader	0	4 000	521	21 000
Sum	39 762	31 000	36 265	31 000

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	36 459	2 800	50 754	3 000
Sum	36 459	2 800	50 754	3 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	455 543	433 787	279 295	522 109
Andre rentekostnader	0	0	540	0
Sum	455 543	433 787	279 835	522 109

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	To butikklokaler	Fjernvarme	Etablering av heis
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 577 470	330 000	231 250	0
Årets tilgang :	0	0	0	10 008 413
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 577 470	330 000	231 250	10 008 413
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 577 470	330 000	231 250	10 008 413
Anskaffelsesår :	1967	1967	2021	2023
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.
Gnr 200/Bnr 943

Note 18 - Rehabilitering

	2023
BONORD teknisk	1 125 880
COWI AS	1 044 166
Tromsø kommune	25 690
Høytrykksvakta	29 568
Bravida Norge AS	2 026 675
Infravelo AS	51 637
Magnussen Fikse Hjem	30 883
Nor-EI AS	1 693 348
NT Entreprenør AS	7 789 396
Heis1 AS	659 250
Tilskudd heis fra Husbanken	-2 147 000
Sum	12 329 493
Kostnader overført vedlikehold	-2 321 080
Kostnader heis overføres konto bygninger	-10 008 413
Sum	0

Rehabiliteringsprosjektet omfatter etablering av heis og vedlikehold av borettslaget, påbegynt i 2019 og ferdigstilt i 2023.

Deler av prosjektet er rent vedlikehold og er kostnadsført på konsulentonorar note 6, og på reparasjon og vedlikehold bygninger note 7.

Resterende er kostnader til etablering av heis, som er aktivert på bygninger i balansen, note 17.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	276 000	276 000
Sum	21	276 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

Kvitebjørn varme, desember	24 182
Sum	24 182

Note 21 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	9 851 105	10 014 550
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 147 133	6 912 721

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Heis og vedlikehold
Lånenummer:	16365030107
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.01.2052
Opprinnelig lånebeløp:	9 900 000
Lånesaldo 01.01:	9 738 550
Avdrag i perioden:	163 445
Lånesaldo 31.12:	9 575 105

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365030107	1	993 622	993 622
	6	424 280	2 545 680
	6	404 115	2 424 690
	9	401 235	3 611 115