



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 334 980
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 118	1 106 646
Sum inntekter		1 234 118	1 106 646
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 500	12 500
Annen driftskostnad		1 364 529	1 820 933
Sum kostnader		1 422 669	1 833 433
Driftsresultat		-188 551	-726 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	14 001
Sum finansinntekter		13 046	14 001
Annen finanskostnad		42 650	44 832
Sum finanskostnader		42 650	44 832
Netto finans		-29 604	-30 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-218 155	-757 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		-218 155	-757 618
Årsresultat		-218 155	-757 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 155	-757 618
Sum overføringer og disponeringer		-218 155	-757 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 391 898	3 391 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 500	75 000
Sum varige driftsmidler		3 454 398	3 466 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 454 398	3 466 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 857	58 067
Sum fordringer		64 857	58 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 332	955 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 332	955 970
Sum omløpsmidler		362 189	1 014 037
SUM EIENDELER		3 816 587	4 480 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 248 155	1 466 311
Sum opptjent egenkapital		1 248 155	1 466 311
Sum egenkapital		1 251 555	1 469 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 093 942	2 184 982
Øvrig langsiktig gjeld		286 400	286 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 380 342	2 471 382
Sum langsiktig gjeld		2 380 342	2 471 382
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		246	233
Leverandørgjeld		174 362	531 016
Annen kortsiktig gjeld		10 081	8 594
Sum kortsiktig gjeld		184 689	539 843
Sum gjeld		2 565 031	3 011 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 816 586	4 480 936
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 486 400	2 486 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 688226

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 334 980
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 947 334 980
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 118	1 106 646
Sum inntekter		1 234 118	1 106 646
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 500	12 500
Annen driftskostnad		1 364 529	1 820 933
Sum kostnader		1 422 669	1 833 433
Driftsresultat		-188 551	-726 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	14 001
Sum finansinntekter		13 046	14 001
Annen finanskostnad		42 650	44 832
Sum finanskostnader		42 650	44 832
Netto finans		-29 604	-30 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-218 155	-757 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		-218 155	-757 618
Årsresultat		-218 155	-757 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 155	-757 618
Sum overføringer og disponeringer		-218 155	-757 618



Organisasjonsnr: 947 334 980
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 391 898	3 391 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 500	75 000
Sum varige driftsmidler		3 454 398	3 466 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 454 398	3 466 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 857	58 067
Sum fordringer		64 857	58 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 332	955 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 332	955 970
Sum omløpsmidler		362 189	1 014 037
SUM EIENDELER		3 816 587	4 480 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 248 155	1 466 311
Sum opptjent egenkapital	1 248 155	1 466 311
Sum egenkapital	1 251 555	1 469 711
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 093 942	2 184 982
Øvrig langsiktig gjeld	286 400	286 400
Sum annen langsiktig gjeld	2 380 342	2 471 382
Sum langsiktig gjeld	2 380 342	2 471 382
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	246	233
Leverandørgjeld	174 362	531 016
Annen kortsiktig gjeld	10 081	8 594
Sum kortsiktig gjeld	184 689	539 843
Sum gjeld	2 565 031	3 011 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 816 586	4 480 936
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	2 486 400	2 486 400



Organisasjonsnr: 947 334 980
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2022

BL Koefoedgeilan 10 A/L

Digitalt årsmøte avholdes 18. juli - 21. juli 2022

Selskapsnummer: 9254





Velkommen til årsmøte i BL Koefoedgeilan 10 A/L

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:

Avstemningen åpner 18. juli kl. 12:00 og lukker 21. juli kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9254>

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.

Innlevering av stemmeseddel

Stemmeseddel må leveres i postkassen til styremedlem Einar Spjelkavik, Koefoedgeilan 10 B innen fristen 21.07.22 kl 12:00, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Koefoedgeilan 10 A/L



Sak 1

Konstituering: 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 2

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder Ragnhild Vinkenes foreslås valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ragnhild Vinkenes velges som møteleder for det digitale årsmøtet.

Sak 3

Konstituering: 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

Einar Spjelkavik og Alexander Berg velges som protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som fremkommer som et underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som fremkommer som et underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Berg
- Einar Spjelkavik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Sundberg Joa



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Vinkenes	Skjæringen 1 B
Styremedlem	Alexander Berg	Koefoedgeilan 10 A
Styremedlem	Einar Spjelkavik	Koefoedgeilan 10 B
Varamedlem	Cecilie Sundberg Joa	Koefoedgeilan 10 B
Varamedlem	Roar Stette	Koefoedgeilan 10 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om BL Koefoedgeilan 10 A/L

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

BL Koefoedgeilan 10 A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947334980, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Koefoedgeilan 10

Gårds- og bruksnummer:

416 151

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.

BL Koefoedgeilan 10 A/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



Styrets beretning for 2021

Det har vært fire styremøter etter at det ble valgt ny styreleder sommeren 2021.

Styret har høsten 2021 arbeidet med planlegging av ladestasjoner for el.biler. Elektrikerfirmaet Berg og Wigum AS blir å montere ladestasjonene våren/sommeren 2022. Samtidig ble det inngått avtale med Trønderblikk AS om utskifting av utvendige ventilasjonslyrer. Dette arbeidet blir også utført våren 2022.

Borettslaget har i mange år vært drevet slik at det har vært balanse mellom fellesutgiftene (husleia) og lagets driftsutgifter. Det har ført til at laget ikke har bygd opp egenkapital som kunne vært brukt til vedlikehold og nyinvesteringer.

Styret valgte derfor å ta opp lån i OBOS-banken på 400.000,- for å dekke utgiftene til utskifting av ventilasjonslyrene og oppsetting av ladestasjoner for el.biler.

Dette låneopptaket samt prisstigning på borettslagets driftsutgifter førte til at husleia må økes med 15 % fra 1/1 2022.

Andre saker styret har arbeidet med høsten 2021 er avklaring av leie av parkeringsplassene mot Koefoedgeilan. Borettslaget har leid dette arealet siden laget ble stiftet.

Mellom styremøtene har styret avklart mindre saker via e-post og telefon.

Brl Koefoedgeilan 10
styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 234 118.

Andre inntekter kr 14 705 består av en engangssum fra Koefoedgeilan 4 b og c. Dette gir dem rett til å benytte seg av vår avfallsløsning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 422 669.

Dette er kr 311 983 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader vedrørende avtrekksvifter ble utgiftsført i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 218 155 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 177 500 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til etablering av ladeplasser for el-bil samt kr 100 000 for utskifting av ventilasjonslyrer. Disse kostnadene må finansieres ved låneopptak.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

I posten for kommunale avgifter er det beregnet en økning på 2,0%

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 676. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BL Koefoedgeilan 10 A/L.

Lån

BL Koefoedgeilan 10 A/L har ett lån i Obosbanken.

Lånet har flytende rente som p.t er på 2,4%.

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 2022.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Koefoedgeilan 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Borettslaget Koefoedgeilan 10 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 218 155. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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 som eksisterer.

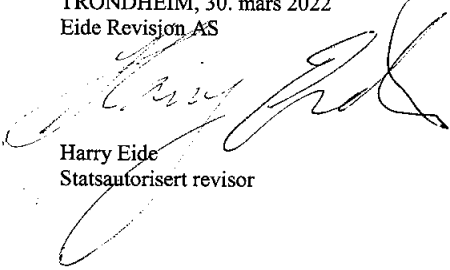


EIDE
REVISJON AS

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

TRONDHEIM, 30. mars 2022
Eide Revisjon AS


Harry Eide
Statsautorisert revisor

Vedlegg Mellomila 93A
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56
E-post: harry@eide revisjon.no

Fonnetts nr: 972 407 208
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap
Autorisert regnskapslovselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Årsrapport 2021.pdf



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	474 195	100 136	474 195	177 500
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-218 155	-757 618	-550 652	-301 340
Tilbakeføring av avskrivning 14	12 500	12 500	12 500	12 500
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	2 200 000	0	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-91 040	-1 080 823	-91 000	-105 500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-296 695	374 059	-629 152	5 660
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	177 500	474 195	-154 957	183 160
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	362 189	1 014 038		
Kortsiktig gjeld	-184 689	-539 843		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	177 500	474 195		



BORETTSLAGET KOEFOEDGEILAN 10 A/L ORG.NR. 947 334 980, KUNDENR. 9254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 219 413	1 106 646	1 219 000	1 405 000
Andre inntekter	3	14 705	0	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 234 118	1 106 646	1 229 000	1 405 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	-4 935	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	0	-35 000	-55 000
Avskrivninger	14	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 750	-8 750	-9 500
Forretningsførerhonorar		-48 575	-47 905	-48 900	-50 500
Konsulenthonorar	7	-27 563	-7 280	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-370 054	-928 839	-756 502	-545 500
Forsikringer		-109 465	-98 623	-109 465	-115 000
Festeavgift		-9 614	-9 614	-10 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-357 288	-278 828	-282 300	-362 500
Energi/fyring		-14 836	-19 334	-24 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 819	-229 177	-234 000	-238 500
Andre driftskostnader	10	-189 315	-192 583	-201 300	-201 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 422 669	-1 833 433	-1 734 652	-1 651 340
DRIFTSRESULTAT		-188 551	-726 787	-505 652	-246 340
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 046	14 001	0	0
Finanskostnader	12	-42 650	-44 832	-45 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 604	-30 831	0	-55 000
ÅRSRESULTAT		-218 155	-757 618	-550 652	-301 340
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-218 155	-757 618		



BL Koefoedgeilan 10 A/L

BORETTSLAGET KOEFOEDGEILAN 10 A/L ORG.NR. 947 334 980, KUNDENR. 9254

	BALANSE Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 391 898	3 391 898
Andre varige driftsmidler	14	62 500	75 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 454 398	3 466 898
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 209	433
Forskuddsbetalte kostnader		58 648	57 634
Driftskonto OBOS-banken		293 882	517 720
Sparekonto OBOS-banken		3 450	438 251
SUM OMLØPSMIDLER		362 189	1 014 038
SUM EIENDELER		3 816 587	4 480 935
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		1 248 155	1 466 311
SUM EGENKAPITAL		1 251 555	1 469 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 093 942	2 184 982
Borettsinnskudd	16	286 400	286 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 380 342	2 471 382
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 081	8 594
Leverandørgjeld		174 362	531 016
Påløpte renter		246	233
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 689	539 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 816 587	4 480 935
Pantstillelse	17	2 486 400	2 486 400
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 28.03.2022, Styret i Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L
Ragnhild Vinkenes /s/ Alexander Berg /s/ Einar Spjelkavik /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.

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 219 413
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 219 413

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Engangssum avfallssystem, innbetalt fra naboeiendom	14 705
SUM ANDRE INNETEKTER	14 705

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
Andre konsulentonorarer (Styre & Ledelse AS)	-16 313
SUM KONSULENTHONORAR	-27 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Berg & Wigum AS	-144 546
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-144 546
Drift/vedlikehold bygninger	-21 710
Drift/vedlikehold VVS	-34 261
Drift/vedlikehold elektro	-13 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 541
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 969
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-370 054

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-155 645
Vann- og avløpsavgift	-127 893
Feieavgift	-8 822
Renovasjonsavgift	-64 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 288



BL Koefoedgeilan 10 A/L

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 237
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 869
Driftsmateriell	-2 188
Vaktmestertjenester	-106 740
Renhold ved firmaer	-55 221
Andre fremmede tjenester	-196
Kontor- og datarekvisita	-2 264
Trykksaker	-1 250
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-468
Bank- og kortgebyr	-2 833
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 315

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	199
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 812
SUM FINANSINTEKTER	13 046

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 010
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 640
SUM FINANSKOSTNADER	-42 650

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygning	1 414 696
Avskrevet tidligere år	-266 660
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	5 806 388
Avskrevet tidligere år	-3 562 526
SUM BYGNINGER	3 391 898

Gnr.416/bnr.151

Tomten er festet av Trondheim kommune.

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



BL Koefoedgeilan 10 A/L

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris/bokført verdi 01.01.	125 000	
Avskrevet tidligere år	-50 000	
Avskrevet i år	-12 500	
		62 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		62 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 500
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	98 496	
Nedbetalt i år	7 562	
		-2 093 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 093 942

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-286 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-286 400

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		286 400
Pantelån		2 093 942
TOTALT		2 380 342

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		3 391 898
TOTALT		3 391 898



Annem informasjon om borettslaget

Henvendelser til styret mottas på: styret.koefoedgeilan10@gmail.com

Styret har også en postkasse i sykkelbod som kan benyttes.

BRANN: 110

Det er installert røykdetektorer i hver leilighet. Dersom detektor går i alarm vil den lyse rødt og alarmen vil først lyde kun i din leilighet i 2 minutter. Etter 2 minutter vil systemet sjekke om det fortsatt er røyk ved detektor og avstille alarmen dersom den melder ok. Dersom det fortsatt oppdages røyk, vil alarmen gå i hele blokken.

Alarm / sirene skal ikke avstilles før utløst område er kontrollert og funnet i orden.

Brannsentralen står i oppgang B. Se forøvrig egen branninstruks.

Vannlekkasje:

Steng av hovedkran i egen leilighet, ta kontakt med rørlegger og gjør det du kan for å begrense skadene. Varsle naboer som bor under deg slik at de får reddet unna verdisaker. Ta kontakt med styret.

Rørlegger døgnvakt:

Rørleggersenteret: 481 06 440

K. Lund:

970 40 840

Trondheim VVS: 404 74 040

Rørleggervakten: 222 10 222

Nøkler:

Ved mistet nøkkel eller behov for ny, ta kontakt med OBOS på oef@obos.no.

Husk å ta med navn, adresse, nummer på nøkkelen og antall nøkler som ønskes.

Husbråk:

Snakk gjerne med naboen og løs problemet der og da. Hvis husbråket gjentar seg ofte, og det gjentatte ganger er forsøkt å løse problemet med dialog uten å lykkes, send styret en skriftlig beskjed så kan vi følge opp saken. Ta eventuelt kontakt med politiet i kritiske tilfeller.

Oppussing

Dersom du skal i gang med omfattende oppussing oppfordrer vi til å ta kontakt med styret i forkant, samt sette opp oppslag i gang.

Ved skifte av sluk vil borettslaget dekke kostnad opp til kr. 3500,- ved innsending av dokumentasjon og kopi av faktura fra autorisert rørlegger.

Vibbo.no

Beboerportalen vibbo.no er tilgjengelig for alle i borettslaget. Her finner du protokoller fra generalforsamling, informasjon fra styret og informasjon om din andel.

Ved å legge inn kontaktinformasjon og samtykke til digital kommunikasjon vil du motta informasjon fra styret via e-post og SMS.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 18.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.07.22

Selskapsnummer: 9254 **Selskapsnavn:** BL Koefoedgelan 10 A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering: Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Ragnhild Vinkenes velges som møteleder for det digitale årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering: Valg av protokollvitner</p> <p>Einar Spjelkavik og Alexander Berg velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat som fremkommer som et underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Alexander Berg
 Einar Spjelkavik

Varamedlem (1 skal velges)

- Cecilie Sundberg Joa

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
E-post: oef@obos.no

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