



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 610 632	4 901 217
Sum inntekter		5 610 632	4 901 217
Kostnader			
Lønnskostnad		301 224	346 864
Annen driftskostnad		2 998 066	3 177 744
Sum kostnader		3 299 290	3 524 608
Driftsresultat		2 311 342	1 376 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 850	78 098
Sum finansinntekter		120 850	78 098
Annen finanskostnad		1 587 413	943 654
Sum finanskostnader		1 587 413	943 654
Netto finans		-1 466 563	-865 555
Resultat før skattekostnad		844 779	511 054
Årsresultat		844 779	511 054
Totalresultat		844 779	511 054
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		844 779	511 054
Sum overføringer og disponeringer		844 779	511 054



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		29 476 904	29 476 904
Sum varige driftsmidler		29 476 904	29 476 904
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 476 904	29 476 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 140
Andre fordringer		124 160	108 100
Sum fordringer		124 160	120 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 840	2 748 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 840	2 748 404
Sum omløpsmidler		3 096 000	2 868 644
SUM EIENDELER		32 572 904	32 345 548

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 731 695	2 576 474
Sum opptjent egenkapital		-1 731 695	-2 576 474
Sum egenkapital		-1 723 095	-2 567 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 624 855	33 467 282
Øvrig langsiktig gjeld		1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld		33 729 255	34 571 682
Sum langsiktig gjeld		33 729 255	34 571 682
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		160 153	7 299
Leverandørgjeld		342 766	286 331
Skyldige offentlige avgifter		13 144	13 064
Annen kortsiktig gjeld		50 680	35 046
Sum kortsiktig gjeld		566 744	341 740
Sum gjeld		34 295 999	34 913 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 572 904	32 345 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542531

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 610 632	4 901 217
Sum inntekter		5 610 632	4 901 217
Kostnader			
Lønnskostnad		301 224	346 864
Annen driftskostnad		2 998 066	3 177 744
Sum kostnader		3 299 290	3 524 608
Driftsresultat		2 311 342	1 376 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 850	78 098
Sum finansinntekter		120 850	78 098
Annen finanskostnad		1 587 413	943 654
Sum finanskostnader		1 587 413	943 654
Netto finans		-1 466 563	-865 555
Resultat før skattekostnad		844 779	511 054
Årsresultat		844 779	511 054
Totalresultat		844 779	511 054
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		844 779	511 054
Sum overføringer og disponeringer		844 779	511 054



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 476 904	29 476 904
Sum varige driftsmidler		29 476 904	29 476 904
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 476 904	29 476 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 140
Andre fordringer		124 160	108 100
Sum fordringer		124 160	120 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 840	2 748 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 840	2 748 404
Sum omløpsmidler		3 096 000	2 868 644
SUM EIENDELER		32 572 904	32 345 548
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 731 695	2 576 474
Sum opptjent egenkapital	-1 731 695	-2 576 474
Sum egenkapital	-1 723 095	-2 567 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 624 855	33 467 282
Øvrig langsiktig gjeld	1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld	33 729 255	34 571 682
Sum langsiktig gjeld	33 729 255	34 571 682
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	160 153	7 299
Leverandørgjeld	342 766	286 331
Skyldige offentlige avgifter	13 144	13 064
Annen kortsiktig gjeld	50 680	35 046
Sum kortsiktig gjeld	566 744	341 740
Sum gjeld	34 295 999	34 913 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 572 904	32 345 548



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

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



Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

**Den 102. ordinære
Selskapsforsamling**

Torsdag 30. mai 2024 kl. 18.00

TROND IL
Klubbhus

ÅRSMELDING OG REGNSKAP

FOR

2023



Til andelseiere i TKB

I samsvar med §10 i vedtektene til TKB kaller vi inn til den 102. ordinære selskapsforsamling i Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL.

Dato: torsdag 30. mai 2024 Tid: kl. 18.00

Sted: Trond IL. Klubbhus

Saksliste:

1. Åpning ved leder

2. Konstituering
 - 2.1 Valg av møteleder
 - 2.2 Valg av møtesekretær
 - 2.3 Valg av to medlemmer til å skrive under protokollene
 - 2.4 Valg av tellekorps

3. Styrets årsberetning for styreperioden 2.6-23 – 30.5.24

4. Regnskap
 - 4.1 Regnskapet for 2023
 - 4.2 Merknader fra revisor
 - 4.3 Merknader fra kontrollkomiteen (deles ut)
 - 4.4 Kommentarer til regnskapet

5. Endelig budsjett for 2024

6. Godtgjøring til styret og revisor for 2023
 - 6.1 Samlet godtgjørelse til styret for 2023 følge budsjett 240 000,-
 - 6.2 Revisors honorar for 2023, fastsettes etter regning.

7. Valg – valgkomiteén legger frem sin innstilling
 - 7.1 Styreleder – ikke på valg
 - 7.2 Tre styremedlemmer
 - 7.3 Tre varamedlemmer
 - 7.4 Revisor
 - 7.5 Kontrollkomité
 - 7.6 Tilsynsførere
 - 7.7 Valgkomité

Protokoll



Servering av snitter, kake, kaffe og te i pausen.

Alle registrerte andelshavere har stemmerett. Beboere på framleiekontrakt har møte- og talerett, men ikke stemmerett med mindre de møter med skriftlig og datert fullmakt, underskrevet av andelshaver. En andelseier kan la seg representere ved en skriftlig fullmakt, men ingen andelseiere kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan tas opp til behandling.

Velkommen

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL
Styret



Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Styrets årsmelding for 2023

Perioden juni 2023 til juni 2024

Styrets sammensetning i perioden

Gaute Bjerke-Busch, styreleder

Roger Lian, nestleder

Tormod Osen

Anette Moen

Gyrid Nordal Kaldestad

Styrets varamedlemmer:

Siri Denstad Langlo

Jaya Thomlison Syltern

Dag Østerhagen

Kontrollkomité

Klaus Holm

Mathias Nylenna

Ragnhild Molnes

Vara: Marte Tidemann

Valgkomité

1. avdeling: Arnstein Syltern

2. avdeling: Ragnvald Larsen

3. avdeling: Mia Fugelsøy Knudsen

Tilsynsførere

1. avdeling: Lasse Rindahl og Arnstein Syltern

2. avdeling: Mauritz Talseth og Olivier Harail

3. avdeling: Linda Røsvik Vikaune og Ragnhild Molnes



Boliger

Boligmassen i TKB består av 16 firemannsboliger og 11 tomannsboliger, til sammen utgjør dette 86 leiligheter

Salg av leiligheter i 2023 - informasjon fra forretningsfører:

nr.	selger	kjøper	dato	pris
1	Jan Egil Woldseth (bo)	Bjørn Erling Fløtten Katarzyna Barbara Borda	01.11.23	4.500.000
40	Bente Knarbakk	Kristin Møller Andersen Inge Andre Andersen	10.02.23	4.990.000

Vi ønsker alle nye andelseiere hjertelig velkommen til TKB

Møtevirksomhet

Styret gjennomførte 12 møter i perioden i tillegg har styret hatt løpende kontakt og fortløpende håndtert og besvart eposter og henvendelser på telefon.

3 Styrets årsberetning 2023-24

Styrearbeidet siste periode har i stor grad vært viet saksbehandling av søknader, forsikringssaker og oppfølging av hendelser og tidligere utførte prosjekter.

Styret har på siden av vanlig saksgang også arbeidet med løsninger for effektivisering og god planlegging for framtiden. Vi ønsker blant annet å benytte mer av den digitale plattformen til OBOS, som har vist seg som et godt verktøy for oss, både i og mellom styremøter. De to viktigste endringene er følgende:

Bedret kommunikasjon

Styret ønsker å gå over til e-postadressen trondhjemskoop@styrommet.no for innsendelse av søknader og andre meldinger til styret. Dette gir oss universell oversikt over historikk i større grad enn dagens gmail-adresse. Vi har erfart at noen få saker har tatt unødvendig lang tid og dette har i stor grad skyldtes system. Denne endringen vil forbedre styrets oversikt og evne til å jobbe effektivt.



Vedlikeholdsmodul

Vi er i gang med å kartlegge vedlikeholdsbehov i borettslaget. Det er gjort et formidabelt arbeid fram til nå med rehabilitering av husene. Kartlegging av rør, avløp, dører og eventuelle energiøkonomiske tiltak vil høre hjemme i en slik kartlegging. Vi følger blant annet nøye med på EUs nylige vedtatte regelverk for energieffektivisering av boliger og hva dette eventuelt kan bety for TKB.

Til dette arbeidet vil vi benytte en modul i OBOS-plattformen som gjør oss i stand til å håndtere løpende vedlikehold og rehabilitering - og planlegge bedre for fremtiden. Kartleggingen vil i stor grad bestå av innsikt vi allerede har, men vi vil også måtte ha hjelp fra alle andelshavere for å få så god oversikt som mulig. Med modulen vil denne kunnskapsbasen enkelt overføres fra en styreperiode til den neste, som er avgjørende for kontinuiteten i vedlikeholdsarbeidet.

Avfallshåndtering

Det har vært et erfaringsår med nytt sorteringssystem fra Trondheim Renholdsverk. Mange har opplevd noen utfordringer med dette. Styret har diskutert hvilke endringer som kan være aktuelle for å løse noen av disse på lang sikt. Inntil videre oppfordrer vi alle å sortere riktig og komprimere avfallet godt med det vi har. I situasjoner med ekstra mye avfall enn normalt (IKEA-innkjøp eller glass fra et selskap f.eks.) oppfordrer vi til å bruke tilgjengelige returpunkt i nærheten for ikke å overbelaste "hverdags-koppene".

Økonomisk styring

Husleieøkning vedtatt på sist selskapsforsamling er gjennomført, og på bakgrunn av flere rentehevinger etter dette foreslår styret nok en økning av husleien i årets budsjett på 10% for å unngå en situasjon der utgiftene gjennom året spiser av egenkapitalen. Budsjettarbeidet har i stor grad handlet om å spare inn der vi kan og unngå utgifter, men det er ingen tvil om at renteøkninger og dyrtid også påvirker TKB økonomisk. Det er ingen som kan spå hvordan de økonomiske forutsetningene utvikler seg i tiden framover, så styrets strategi er å sikre borettslagets økonomiske handlingsrom.

For en fersk styreleder i grei glideflukt over kulen etter Wirkola, har det vært et år med mye å sette seg inn i av historikk og bli kjent i borettslaget med både hus og folk. Heldigvis har jeg hatt et svært engasjert og kompetent styre å støtte meg på i perioden og ser fram til å videreføre prosjektene vi har startet på i denne perioden.



Virksomhetens art

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et frittstående borettslag med formål å stille boliger til rådighet for andelseierne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune.

Visjon og strategi

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et borettslag som har fellesskap og godt naboskap som sine grunnverdier. Andelseierne i TKB har dermed det kollektive som identitetsmarkør.

Følgende punkt skal stå i fokus for TKB's drift og virksomhet:

* TKB's bygninger holdes ved like og holdes i hevd i den stil den ble bygget på 1920-tallet. For å oppnå dette best mulig følger TKB de anvisninger som byantikvaren gir.

* Landskapet rundt TKB's bygninger skal ivaretas som det kulturlandskapet det er, og alle beboerne skal ha glede av fellesarealene.

* I TKB skal miljøet ivaretas. TKB oppfordrer til f.eks. økologisk dyrking, kompostering og tilrettelegging av forholdene for bier og humler.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat 2023

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 844 779 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget har pr. 31.12.23 en negativ egenkapital på kr -1 731 695.

Borettslagets disponible midler kr 2 529 256 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Selskapets styre bekrefter at regnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets resultat i 2023, samt selskapets finansielle stilling og likviditet pr 31.12.2023.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.



HMS

Styret arbeider med å lage en helhetlig plan for HMS-arbeidet. Prioriterte områder nå er oppfølging av brannvern etter feiertilsyn, samt kontroll av brannvarslingsanlegg.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2023 ikke hatt noen ansatte.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet. Det er ikke iverksatt og planlegges ikke spesielle tiltak med hensyn til miljø.

Likestilling

Selskapet tilstreber å oppnå likestilling i selskapets styrende organer. Av 21 verv er 10 besatt av kvinner mens 11 av menn.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt andre forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

TAKK!

Styret sender en stor takk til tilsynsførere, kontrollkomité, valgkomité, og festkomite samt til alle beboere for engasjement og samarbeid for å skape et trygt og trivelig bomiljø i TKB!

Vi ønsker alle en fin sommer og høst!
Trondheim, 10. mai 2024

For styret i
Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Gaute Bjerke-Busch Roger Lian Anette Moen Gyrid Nordal Kaldestad Tormod Osen



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 526 904	3 142 625	2 526 904	2 529 256	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	844 779	511 054	687 400	858 200	
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-842 427	-1 126 775	-942 000	-873 000	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 352	-615 721	-254 600	-14 800	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 529 256	2 526 904	2 272 304	2 514 456	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	3 096 000	2 868 644			
Kortsiktig gjeld	-566 744	-341 740			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 529 256	2 526 904			



Trondhjems Kooperative Bs BL

TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG ORG.NR. 953 683 636, KUNDENR. 9280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 610 632	4 901 112	5 611 000	6 464 000
Andre inntekter		0	105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 610 632	4 901 217	5 611 000	6 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 224	-42 864	-38 000	-38 000
Styrehonorar	4	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-17 805	-16 000	-16 500	-18 700
Andre honorarer		-24 000	-64 000	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-102 355	-96 665	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-2 750	-20 468	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-349 950	-338 353	-515 000	-535 000
Forsikringer		-620 042	-540 885	-620 000	-682 000
Festeavgift		-4 601	-4 601	-4 600	-4 600
Kommunale avgifter	8	-1 256 295	-1 123 964	-1 285 000	-1 444 000
Energi/fyring		-14 759	-18 568	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-484 785	-414 895	-490 000	-518 000
Andre driftskostnader	9	-144 724	-603 345	-144 500	-165 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 299 290	-3 524 608	-3 505 600	-3 803 800
DRIFTSRESULTAT		2 311 342	1 376 609	2 105 400	2 660 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	120 850	78 098	0	0
Finanskostnader	11	-1 587 413	-943 654	-1 418 000	-1 802 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 466 563	-865 555	-1 418 000	-1 802 000
ÅRSRESULTAT		844 779	511 054	687 400	858 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		844 779	511 054		



Trondhjems Kooperative Bs BL

TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG, ORG.NR. 953 683 636

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 476 904	29 476 904
SUM ANLEGGSMIDLER		29 476 904	29 476 904
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-9 349	-8 960
Kundefordringer		0	12 140
Forskuddsbetalte kostnader		133 509	117 060
Driftskonto OBOS-banken		875 722	557 500
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 760	9 680
Sparekonto OBOS-banken		2 086 357	2 181 224
SUM OMLØPSMIDLER		3 096 000	2 868 644
SUM EIENDELER		32 572 904	32 345 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Udekket tap	13	-1 731 695	-2 576 474
SUM EGENKAPITAL		-1 723 095	-2 567 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	32 624 855	33 467 282
Borettsinnskudd	15	1 104 400	1 104 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 729 255	34 571 682
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 708	30 471
Leverandørgjeld		342 766	286 331
Skyldige offentlige avgifter	16	13 144	13 064
Påløpte renter		160 153	7 299
Påløpte kostnader		1 401	0
Annen kortsiktig gjeld	17	571	4 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		566 744	341 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 572 904	32 345 548
Pantstillelse	18	37 208 800	37 208 800
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.05.2024, Styret i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

Gaute Bjerke-Busch /s/ Roger Lian /s/ Gyrid Nordal Kaldestad /s/ Anette Moen /s/ Tormod Osen /s/



Trondhjems Kooperative Bs BL

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 091 512
Lånekostnader	2 083 616
Kabel-TV/bredbånd	435 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 610 632

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 224
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 224

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 på kr 240 000 og honorar til tilsynsførere på kr 24 000, til sammen kr 264 000.



Trondhjems Kooperative Bs BL

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 744, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 805.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 750
-----------------------------	---------------

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 204
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-7 188
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-9 375
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 142
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-105 406
--------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-40 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 635
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-349 950
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-627 722
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-406 457
-----------------------	----------

Feieavgift	-12 649
------------	---------

Renovasjonsavgift	-209 467
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 256 295
-------------------------------	-------------------



Trondhjems Kooperative Bs BL

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 695
Container	-39 967
Verktøy og redskaper	-5 101
Snørydding	-44 688
Andre fremmede tjenester	-1 435
Trykksaker	-7 094
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 744
Andre kontorkostnader	-6 418
Telefon, annet	-3 912
Drivstoff biler, maskiner osv.	-458
Bank- og kortgebyr	-3 616
Velferdskostnader	-14 597
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 724

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 133
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 395
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 162
SUM FINANSINTEKTER	120 850

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-201 955
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 385 458
SUM FINANSKOSTNADER	-1 587 413

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 906 478
Tilgang 2005	8 646 404
Tilgang 2009	18 924 021
SUM BYGNINGER	29 476 904

Festeavgift gjelder gunnleie for areal til parkering og lekeplass, betalt til Trondheim kommune.

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



Trondhjems Kooperative Bs BL

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	599 251	
Nedbetalt i år	385 833	
		-4 014 916

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	933 467	
Nedbetalt i år	456 594	
		-28 609 939

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-32 624 855**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig **-1 104 400**

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 104 400**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk **-9 760**

Skyldig arbeidsgiveravgift **-3 384**

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-13 144**



Trondhjems Kooperative Bs BL

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
Refusjon strøm pavidjong	-536
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-571

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 104 400
Pantelån	32 624 855
TOTALT	33 729 255

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 476 904
TOTALT	29 476 904



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens 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.

Ledelsens 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Trondhjems Kooperative Boligselskap
Borettslag

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 9. mai 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-05-09

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

18



BUDSJETT 2024

	2024	2023
Felleskostnader	6 464 000	5 611 000
Andre inntekter	0	0
Sum driftsinntekter	6 464 000	5 611 000
Personalkostnader	-38 000	-38 000
Styrehonorar	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	-18 700	-16 500
Andre honorarer	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar	-109 000	-103 000
Konsulenthonorar	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	-535 000	-515 000
Forsikringer	-682 000	-620 000
Festeavgift	-4 600	-4 600
Kommunale avgifter	-1 444 000	-1 285 000
Energi	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd	-518 000	-490 000
Andre driftskostnader	-165 500	-144 500
Sum driftskostnader	-3 803 800	-3 505 600
Driftsresultat	2 660 200	2 105 400
Finansinntekter	0	0
Finanskostnader	-1 802 000	-1 418 000
Resultat finansinntekter/kostnader	-1 802 000	-1 418 000
Årsresultat	858 200	687 400
Årets resultat	858 200	687 400
Avdrag på langsiktig gjeld	-873 000	-942 000
Endring av disponible midler	-14 800	-254 600

Forslaget medfører en økning av de totale felleskostnadene med 9,2% fra 01.01.24

Ny leie:

4-mannsbolig: 5757

2-mannsbolig: 7736



Trondhjems Kooperative Boligselskap

FULLMAKTSKJEMA

Andelshavere som selv ikke kan møte på boligselskapets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre.

Undertegnede gir herved:

Navn: _____

Fullmakt til å representere min/vår andel ved ordinær generalforsamling i **Trondhjems Kooperative Boligselskap** den **30. mai 2024**.

Sted/dato: _____

Andel/leilighet: _____

Underskrift(er): _____
andelseier

Fullmakten må leveres boligselskapets styre før møtet starter. Ingen kan være fullmektig for mere enn en andelshaver.



