



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅRES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: Ramazan Ay  
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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 969 412	2 085 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 969 412</b>	<b>2 085 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 899	63 896
Annen driftskostnad		1 692 529	1 035 962
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 756 428</b>	<b>1 099 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 212 984</b>	<b>985 884</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 393	4 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 393</b>	<b>4 908</b>
Annen finanskostnad		589 312	255 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>589 312</b>	<b>255 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 919</b>	<b>-250 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 065	734 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 010 000	57 010 000
Sum varige driftsmidler		57 010 000	57 010 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 010 000	57 010 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 928	46 287
Sum fordringer		35 928	46 287
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 443 664	868 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 443 664	868 660
Sum omløpsmidler		1 479 592	914 946
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 489 592</b>	<b>57 924 946</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 421 277	5 782 212
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 421 277</b>	<b>5 782 212</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 423 677</b>	<b>5 784 612</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 691 823	16 323 403
Øvrig langsiktig gjeld		35 702 000	35 702 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 393 823</b>	<b>52 025 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 393 823</b>	<b>52 025 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		370 265	15 266
Leverandørgjeld		298 027	85 394
Skyldige offentlige avgifter			-3
Annen kortsiktig gjeld		3 800	14 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>672 092</b>	<b>114 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 065 915</b>	<b>52 140 335</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 489 592</b>	<b>57 924 946</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497693

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 131 458  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅRES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: Ramazan Ay  
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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 988 131 458  
VÅRES BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 969 412	2 085 742
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 969 412</b>	<b>2 085 742</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 899	63 896
Annen driftskostnad		1 692 529	1 035 962
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 756 428</b>	<b>1 099 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 212 984</b>	<b>985 884</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 393	4 908
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 393</b>	<b>4 908</b>
Annen finanskostnad		589 312	255 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>589 312</b>	<b>255 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 919</b>	<b>-250 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 065	734 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>



Organisasjonsnr: 988 131 458  
VÅRES BORETTSLAG

## 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 57 010 000 57 010 000  
Sum varige driftsmidler 57 010 000 57 010 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 57 010 000 57 010 000

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 35 928 46 287  
Sum fordringer 35 928 46 287

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 443 664 868 660  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 443 664 868 660

Sum omløpsmidler 1 479 592 914 946

**SUM EIENDELER** 58 489 592 57 924 946

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400  
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 6 421 277 5 782 212



Sum opptjent egenkapital	6 421 277	5 782 212
Sum egenkapital	6 423 677	5 784 612
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 691 823	16 323 403
Øvrig langsiktig gjeld	35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld	51 393 823	52 025 403
Sum langsiktig gjeld	51 393 823	52 025 403
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	370 265	15 266
Leverandørgjeld	298 027	85 394
Skyldige offentlige avgifter		-3
Annen kortsiktig gjeld	3 800	14 275
Sum kortsiktig gjeld	672 092	114 932
Sum gjeld	52 065 915	52 140 335
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 489 592</b>	<b>57 924 946</b>



Organisasjonsnr: 988 131 458  
VÅRES 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2434

Våres Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Våres Borettslag

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 30. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2434>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Våres Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.

Sak 2

## 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

Kenneth Sagøy og Vegard Hofstad er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres over til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport-.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Westbye Sagøy

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Sagøy
- Vegard Hofstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Myran



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lene Westbye Sagøy	Anton Bergs Veg 22 A
Styremedlem	Geir Elmgren	Anton Bergs Veg 24 A
Styremedlem	Vegard Hofstad	Anton Bergs Veg 26 B
Varamedlem	Bjørn Reppen	Anton Bergs Veg 24 B

### Valgkomiteen

Sissel Ledal Kjøsnes	Anton Bergs Veg 28 C
Kenneth Sagøy	Anton Bergs Veg 22 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [vaesbrl@styrerommet.no](mailto:vaesbrl@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Våres Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Våres Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988131458, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

194 444 517

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Våres Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

F.o.m juni -23 t.o.m. april -24 er det avholdt 14 styremøter. Styret har hatt både små og store gjøremål, noen mer akutte enn andre;

- Vannlekkasje pga tett avløp, hvor det var oppfølging av taktekker i etterkant. Reperasjon av svanke i avløpsrør. Arbeid og ferdigstilling av gårdsplassen i samme område.
- Byttet boddør ved et hus. Arbeid på bod/carport ved hus 20, 28 og 34. Begynt med malerarbeid (som skal ferdigstilles i løpet av våren hvis været er på vår side).
- Asfaltering av hull i asfalt gjennom gaten og foran 20
- Det ble landet en ny og bedre avtale med Telenor
- Styret følger opp reklamasjon med malerfirma (flassing av metallmaling). De var på befaring igjen i vinter, men arbeidet blir ikke ferdigstilt før til våren/sommeren.

Styret har mottatt et par nabovarsler vedr utbygging av Anton Bergs veg 56, som omhandler «nytt bygg - boligformål, nytt anlegg/konstruksjon, riving av hele bygg, endring av anlegg». Styret har ikke hatt noen innvendinger på disse varslene. Vi vet p.d.d ikke mer om forventet oppstart for bygging.

Våres brl v/Lene

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3560172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06. og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er satt av 336 550,- til kommunale avgifter i budsjettet for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Våres Borettslag.

### Lån

Våres Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS-Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VÅRES BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅRES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 5GU05-ECEGP-WXIFY-6032G-E03Y8-HDDFN



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 12:17:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5GU05-ECEGP-WXIFV-6032G-E03Y8-HDDFN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 23

Årsrapport-.pdf



## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>800 015</b>	<b>635 969</b>	<b>800 015</b>	<b>807 500</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		639 065	734 923	929 552	111 239
Tillegg for nye langsiktige lån	14	700 000	3 212 243	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-760 509	-3 783 120	-859 000	-767 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-571 071	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>7 485</b>	<b>164 046</b>	<b>70 552</b>	<b>-655 761</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>807 500</b>	<b>800 014</b>	<b>870 567</b>	<b>151 739</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 479 592	914 946		
Kortsiktig gjeld		-672 092	-114 932		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>807 500</b>	<b>800 014</b>		



## VÅRES BORETTSLAG ORG.NR. 988 131 458, KUNDENR. 2434

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 101 785	982 164	1 016 220	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 296 556	1 103 578	1 233 780	1 418 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 398 341</b>	<b>2 085 742</b>	<b>2 250 000</b>	<b>1 418 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 899	-7 896	-20 700	-7 899
Styrehonorar	4	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	5	-10 252	-13 399	-10 700	-14 000
Forretningsførerhonorar		-55 428	-53 288	-57 000	-57 100
Konsulenthonorar	6	-5 444	-1 776	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-916 321	-331 776	-98 000	-133 000
Forsikringer		-170 789	-140 604	-155 000	-185 400
Kommunale avgifter	8	-287 742	-268 185	-293 217	-336 550
Energi/fyring		-3 189	-2 208	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 922	-139 078	-141 000	-143 712
Andre driftskostnader	9	-94 442	-85 648	-137 831	-124 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 756 428</b>	<b>-1 099 858</b>	<b>-989 448</b>	<b>-1 077 761</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>641 913</b>	<b>985 884</b>	<b>1 260 552</b>	<b>340 239</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		571 071	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 212 984</b>	<b>985 884</b>	<b>1 260 552</b>	<b>340 239</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 393	4 908	0	0
Finanskostnader	11	-589 312	-255 869	-331 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-573 919</b>	<b>-250 961</b>	<b>-331 000</b>	<b>-229 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>639 065</b>	<b>734 923</b>	<b>929 552</b>	<b>111 239</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		639 065	734 923		



**VÅRES BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 131 458, KUNDENR. 2434**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	53 262 000	53 262 000
Tomt		3 748 000	3 748 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 010 000</b>	<b>57 010 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	6 931
Forskuddsbetalte kostnader		35 928	35 850
Andre kortsiktige fordringer		0	3 506
Driftskonto OBOS-banken		1 038 501	675 543
Sparekonto OBOS-banken		405 163	193 117
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 479 592</b>	<b>914 946</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 489 592</b>	<b>57 924 946</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24*100		2 400	2 400
Annen egenkapital	13	6 421 277	5 782 212
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 423 677</b>	<b>5 784 612</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 691 823	16 323 403
Borettsinnskudd	15	35 702 000	35 702 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 393 823</b>	<b>52 025 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 275
Leverandørgjeld		298 027	85 394
Skyldige offentlige avgifter		0	-3
Påløpte renter		20 130	5 842
Påløpte avdrag		350 135	9 424
Annen kortsiktig gjeld	16	3 800	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>672 092</b>	<b>114 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 489 592</b>	<b>57 924 946</b>
Pantstillelse	17	62 422 000	62 422 000
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 12.04.2024			

Styret i Våres Borettslag

Lene Westbye Sagøy/S/

Geir Elmgren/S/

Vegard  
Hofstad/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	922 890
Kapitalkostnader IN lån II	550 485
Lån	225 634
Kabel-TV	148 032
Kapitalkostnader på IN-lån	550 267
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 125
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 092
Overført til kapitalkostnader	-1 101 785
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 296 556</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 899
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 899</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 56 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 252.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 444
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 444</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-747 289
Drift/vedlikehold VVS	-14 430
Drift/vedlikehold elektro	-6 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 418
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 636
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-916 321</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 163
Vann- og avløpsavgift	-62 097
Feieavgift	-75 333
Renovasjonsavgift	-51 149
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-287 742</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-41 002
Gressklipping	-30 013
Andre fremmede tjenester	-6 971
Trykksaker	-1 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-449
Porto	-480
Kontingenter	-10 200
Bank- og kortgebyr	-2 462
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 442</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 046
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 393</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-199 358
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-199 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 429
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-589 312</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris 2006	53 262 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 262 000</b>

Gnr.194/bnr.444

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 833 078
Egenkapital fra IN tidligere år	1 851 546
Egenkapital fra IN 2023	571 071
Reduksjon EK fra IN	-834 418
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 421 277</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022

-3 212 243

Økning i år

-700 000

Nedbetalt i år

57 607

**-3 854 636**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig, 2009

-10 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 731 026

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

351 387

Nedbetalt tidligere, IN

714 642

Nedbetalt i år, IN

279 742

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

**-5 923 203**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007

-10 470 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 776 268

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

351 515

Nedbetalt tidligere, IN

1 136 904

Nedbetalt i år, IN

291 329

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

**-5 913 984****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 691 823****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-35 702 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-35 702 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-3 800

**-3 800**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 702 000
Pantelån	15 691 823
Påløpte avdrag	350 135
Beregnete IN-forpliktelser	1 588 199
<b>TOTALT</b>	<b>53 332 157</b>

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

Bygninger	53 262 000
Tomt	3 748 000
<b>TOTALT</b>	<b>57 010 000</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 30.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 2434 Selskapsnavn: Våres Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kenneth Sagøy og Vegard Hofstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres over til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lene Westbye Sagøy

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Kenneth Sagøy

Vegard Hofstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lene Myran



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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