



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: 25.04.2024

### 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, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 522 183	1 410 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 522 183</b>	<b>1 410 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 546	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 620	56 620
Annen driftskostnad		1 201 653	1 236 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 326 819</b>	<b>1 356 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>195 364</b>	<b>54 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 617	13 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 617</b>	<b>13 748</b>
Annen finanskostnad		116 562	67 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 562</b>	<b>67 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 945</b>	<b>-53 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 419	598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 419</b>	<b>598</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		3 391 898	3 391 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 863	226 483
Sum varige driftsmidler		3 561 761	3 618 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 561 761	3 618 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 996	67 536
Sum fordringer		69 996	67 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 559	259 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 559	259 963
Sum omløpsmidler		425 555	327 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 343 172	1 248 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 343 172</b>	<b>1 248 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 346 572</b>	<b>1 252 154</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		2 203 421	2 265 943
Øvrig langsiktig gjeld		286 400	286 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 489 821</b>	<b>2 552 343</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 489 821</b>	<b>2 552 343</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 569	541
Leverandørgjeld		129 224	104 226
Skyldige offentlige avgifter			27 805
Annen kortsiktig gjeld		10 129	8 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 922</b>	<b>141 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 640 743</b>	<b>2 693 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397642

**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: 01.01.2023 - 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: 25.04.2024

**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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 947 334 980  
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 522 183	1 410 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 522 183</b>	<b>1 410 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 546	62 755
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 620	56 620
Annen driftskostnad		1 201 653	1 236 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 326 819</b>	<b>1 356 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>195 364</b>	<b>54 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 617	13 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 617</b>	<b>13 748</b>
Annen finanskostnad		116 562	67 268
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 562</b>	<b>67 268</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 945</b>	<b>-53 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 419	598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>



Organisasjonsnr: 947 334 980  
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		3 391 898	3 391 898
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 863	226 483
Sum varige driftsmidler		3 561 761	3 618 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 561 761	3 618 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 996	67 536
Sum fordringer		69 996	67 536
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 559	259 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 559	259 963
Sum omløpsmidler		425 555	327 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 343 172	1 248 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 343 172</b>	<b>1 248 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 346 572</b>	<b>1 252 154</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 203 421	2 265 943
Øvrig langsiktig gjeld	286 400	286 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 489 821</b>	<b>2 552 343</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 489 821</b>	<b>2 552 343</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 569	541
Leverandørgjeld	129 224	104 226
Skyldige offentlige avgifter		27 805
Annen kortsiktig gjeld	10 129	8 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>150 922</b>	<b>141 384</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 640 743</b>	<b>2 693 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>



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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9254

BL Koefoedgeilan 10 A/L



## 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.

### Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Kafén i Ila, Hanskemakerbakken 5.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Koefoedgeilan 10 A/L



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Ragnhild Vinkenes foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Stig Vigdal foreslås valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### 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 5

### 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 overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### 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 7

### Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg.



Både Einar og Alexander har sagt ja til gjenvalg.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Alexander Berg
- Einar Spjelkavik



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [koefoedgeilan@styrerommet.no](mailto:koefoedgeilan@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### 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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at man nå krever inn parkeringsleie.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes flere renteøkninger enn forventet på borettslagets lån.

### Resultat

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

### 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

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

### Energikostnader

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 BL Koefoedgeilan 10 A/L.

### Lån

BL Koefoedgeilan 10 A/L har lån i Obosbanken. Pr. 01.03.24 har lånet en rente på 6,14%. 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 7% økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

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 årsregnskapet for Borettslaget Koefoedgeilan 10 som viser et overskudd på kr 94 419. Årsregnskapet 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.

### 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.

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

TRONDHEIM, 9. april 2024  
Eide Revisjon AS

Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@ciderevisjon.no](mailto:harry@ciderevisjon.no)

Foretaks nr.: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening



## 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>186 116</b>	<b>177 500</b>	<b>186 116</b>	<b>274 633</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		94 419	598	116 700	111 420
Tilbakeføring av avskrivning	14	56 620	56 620	12 500	56 620
Fradrag for tilgang driftsmidler		0	-220 603	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	2 278 263	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-62 522	-2 106 262	-75 000	-81 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>88 517</b>	<b>8 616</b>	<b>54 200</b>	<b>87 040</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>274 633</b>	<b>186 116</b>	<b>240 316</b>	<b>361 673</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		425 555	327 500		
Kortsiktig gjeld		-150 922	-141 384		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>274 633</b>	<b>186 116</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 474 704	1 404 468	1 488 000	1 569 000
Ladeinntekter EL-bil		8 279	0	0	0
Andre inntekter	3	39 200	5 900	0	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 522 183</b>	<b>1 410 368</b>	<b>1 488 000</b>	<b>1 609 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 471	-7 755	-7 800	-8 460
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-56 620	-56 620	-12 500	-56 620
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer	5	-5 075	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-54 165	-51 155	-55 000	-57 500
Konsulenthonorar	7	-10 731	-33 298	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-142 757	-250 798	-140 000	-125 000
Forsikringer		-160 740	-123 141	-138 000	-177 000
Festeavgift		-9 610	-9 610	-30 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-342 597	-318 542	-352 000	-400 500
Energi/fyring		-19 962	-15 056	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 782	-232 897	-240 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-212 809	-192 879	-202 000	-233 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 326 819</b>	<b>-1 356 250</b>	<b>-1 282 300</b>	<b>-1 418 580</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>195 364</b>	<b>54 118</b>	<b>205 700</b>	<b>190 420</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 617	13 748	0	0
Finanskostnader	12	-116 562	-67 268	-89 000	-79 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-100 945</b>	<b>-53 520</b>	<b>-89 000</b>	<b>-79 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>94 419</b>	<b>598</b>	<b>116 700</b>	<b>111 420</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 419	0		



BL Koefoedgeilan 10 A/L

**BORETTLAGET KOEFOEDGEILAN 10 A/L, ORG.NR. 947 334 980****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 391 898	3 391 898
Andre varige driftsmidler	14	169 863	226 483
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 561 761</b>	<b>3 618 381</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		95	8 441
Forskuddsbetalte kostnader		61 622	57 895
Andre kortsiktige fordringer	15	8 279	1 200
Driftskonto OBOS-banken		351 987	236 435
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	20 050
Sparekonto OBOS-banken		3 573	3 479
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>425 555</b>	<b>327 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		1 343 172	1 248 754
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 346 572</b>	<b>1 252 154</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 203 421	2 265 943
Borettsinnskudd	17	286 400	286 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 489 821</b>	<b>2 552 343</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 883	7 412
Leverandørgjeld		129 224	104 226
Skyldige offentlige avgifter		0	27 805
Påløpte renter		11 569	541
Påløpte kostnader		3 246	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>150 922</b>	<b>141 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 987 315</b>	<b>3 945 880</b>
Pantstillelse	18	2 564 663	2 564 663
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.04.2024, Styret i Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L  
Ragnhild Vinkenes /s/ Alexander Berg /s/ Einar Spjelkavik /s/



**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 474 704
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 474 704</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	39 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39 200</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 471
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 471</b>

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 55 000 og andre honorar på kr 5 075.



**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

Det er i tillegg utbetalt kr 5 075 til styremedlem som godtgjørelse for ekstraarbeid.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 138
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 731</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 101
Drift/vedlikehold VVS	-19 416
Drift/vedlikehold elektro	-41 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 315
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 738
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 757</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 909
Vann- og avløpsavgift	-119 906
Feieavgift	-7 187
Renovasjonsavgift	-74 594
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-342 597</b>



BL Koefoedgeilan 10 A/L

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 424
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 447
Driftsmateriell	-152
Vaktmestertjenester	-129 299
Renhold ved firmaer	-59 896
Andre fremmede tjenester	-486
Trykksaker	-1 925
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 930
Velferdskostnader	-199
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-212 809</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	367
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 925
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 617</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 562
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-116 562</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 391 898</b>

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	75 000	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-12 500	37 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	220 603	
Avskrevet tidligere	-44 120	
Avskrevet i år	-44 120	132 363
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>169 863</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -56 620**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading elbiler	8 279
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 279</b>

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 278 263	
Nedbetalt tidligere	12 320	
Nedbetalt i år	62 522	-2 203 421
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 203 421</b>

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-286 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-286 400</b>



BL Koefoedgelan 10 A/L

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	286 400
Pantelån	2 203 421
<b>TOTALT</b>	<b>2 489 821</b>

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

Bygninger	3 391 898
<b>TOTALT</b>	<b>3 391 898</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84826603. 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 9254 Selskapsnavn: BL Koefoedgeilan 10 A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.