



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALDERSHAGE 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 782 646	5 575 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 782 646</b>	<b>5 575 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		677 212	571 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		202 054	202 053
Annen driftskostnad		3 774 987	3 297 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 654 253</b>	<b>4 070 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 128 393</b>	<b>1 504 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 522	22 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 522</b>	<b>22 108</b>
Annen finanskostnad		2 670 382	2 436 892
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 670 382</b>	<b>2 436 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 613 859</b>	<b>-2 414 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-485 466	-909 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</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		14 497 357	14 497 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		967 218	1 169 272
Sum varige driftsmidler		15 464 575	15 666 629
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 464 575	15 666 629
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		180 176	107 456
Sum fordringer		180 176	107 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 026 861	4 258 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 026 861	4 258 234
Sum omløpsmidler		4 207 037	4 365 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		73 198 784	72 713 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-73 198 784</b>	<b>-72 713 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-73 189 784</b>	<b>-72 704 318</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		90 000 000	90 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 606 500	1 606 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		857 620	607 904
Leverandørgjeld		322 462	475 795
Skyldige offentlige avgifter		31 909	5 567
Annen kortsiktig gjeld		42 905	40 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 254 896</b>	<b>1 130 137</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 861 396</b>	<b>92 736 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537850

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALDERSHAGE 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### 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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 782 646	5 575 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 782 646</b>	<b>5 575 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		677 212	571 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		202 054	202 053
Annen driftskostnad		3 774 987	3 297 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 654 253</b>	<b>4 070 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 128 393</b>	<b>1 504 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 522	22 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 522</b>	<b>22 108</b>
Annen finanskostnad		2 670 382	2 436 892
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 670 382</b>	<b>2 436 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 613 859</b>	<b>-2 414 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-485 466	-909 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

## 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		14 497 357	14 497 357
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		967 218	1 169 272
Sum varige driftsmidler		15 464 575	15 666 629
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 464 575	15 666 629
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		180 176	107 456
Sum fordringer		180 176	107 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 026 861	4 258 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 026 861	4 258 234
Sum omløpsmidler		4 207 037	4 365 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	73 198 784	72 713 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-73 198 784</b>	<b>-72 713 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-73 189 784</b>	<b>-72 704 318</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 000 000	90 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 606 500	1 606 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	857 620	607 904
Leverandørgjeld	322 462	475 795
Skyldige offentlige avgifter	31 909	5 567
Annen kortsiktig gjeld	42 905	40 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 254 896</b>	<b>1 130 137</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>92 861 396</b>	<b>92 736 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>



Organisasjonsnr: 947 854 798  
BALDERSHAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 2063

Baldershage Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Baldershage 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.

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Strindheim Kirke.

### 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.

### Beboermøte

I etterkant av generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte, hvor styret vil informere om mulighetsstudie for utvidelse av borettslaget for bedring av den økonomiske situasjonen. Styret ønsker å kunne arbeide videre med saken for å kunne fremlegge et godt prosjekt for andelseierne.

### 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. Byggesaker i borettslaget. Åpenhet, habilitet og antikorrupsjon. Styrets egnethet.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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

### Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Protokollfører og protokollvitne velges av generalforsamlingen.



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 å dekke årets resultat ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 2063 Årsrapport Baldershage Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

Sak 7

## **Byggesaker i borettslaget. Åpenhet, habilitet og antikorrupsjon. Styrets egnethet.**

Forslag fremmet av:

Vegard Sjursen, Bjørg Reitan og Julie Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Byggesaker i borettslag har som hovedregel vært befattet med mye konflikt og intern uro. Baldershage borettslag har vist seg å ikke være noe særtilfelle i så måte, når vi ser på for eksempel den foregående rehabiliteringen. Vi skal heller ikke lengre enn til Valentinlyst borettslag i 2020 for å finne store konflikter og beskyldninger om blant annet rolleblanding. Denne saken byggesaken har versert i Adresseavisen i mange runder. Slike opprivende saker skaper splid og fiendskap i det som skal være et trivelig bomiljø. En byggesak må vedtas gjennom borettslagets generalforsamling, men fremdeles skapes det likevel så mye splid. Hva går galt, og hvordan kan dette unngås?

Et styre velges for å drifte et borettslag for det som angår daglig drift. Dette kan være å holde oversikt over daglige inntekter og utgifter, mindre saker eller investering i for eksempel nytt måkeutstyr, trappevask etc. Et utbyggingsprosjekt handler ofte om store pengebeløp på titalls eller hundretall millioner kroner. Kan det tenkes at et styre ikke er rigget eller egnet for å ha et slikt ansvar? Kanskje bør man se på hvordan en slik organisasjon bør se ut?

### **Styrets innstilling**

Styret ser intet behov for denne type formular nedfelt i vedtektene. Det er en av styrets mange oppgaver å finne og foreslå mulige inntektskilder som kan bidra til å redusere borettslaget gjeld som del av det mandat og tillit gitt av Generalforsamlingen til styret og dets medlemmer. Forslaget anses så nært et mistillitsforslag uten å være det, og styret finner det merkelig at enkelte "tema" krever ekstraordinær prosess.

Generalforsamlingen vil bli forelagt de mulighetsstudiene styret måtte finne interessante i forhold til å oppnå gode resultater. Styret i Baldershage Borettslag har rådført seg med uavhengige og objektive konsulenter som har gitt gode innspill for å oppnå best mulig resultat.

Styret foreslår heller å holde en like åpen linje som til nå, og om ønskelig kan det inviteres til møtene hvor arbeidsgruppen går gjennom slike typer prosjekt for full transparens. Videre gjøres beboere oppmerksom på at de som måtte ha interesse for å drive borettslaget er det all mulighet til å melde seg på valg til styret.

### **Forslag til vedtak**

Før det evt vedtas flere byggesaker i borettslaget settes ned en komite på fem personer som inneholder maks to av medlemmene fra styret. Disse skal utarbeide formular som nedfelles i vedtektene (må godkjennes av gen.forsamling). Det må gjennomses av jurist. Målet er å oppnå åpenhet, unngå feil og beskyldninger og dermed unngå store konflikter. Eksempel på dette kan være at styret må være bestående av andre medlemmer utenfra som skal være med på alle møter og beslutninger som angår byggesaken.



Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

Følgende kandidater er ikke på valg i år:

- Styremedlem Einar Moen Breivik
- Styremedlem Torunn Mård Eliasson

### **Innstilling**

Valgkomiteen i Baldershage Borettslag innstiller følgende kandidater til styret:

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Handlykken

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mads Kirkeslett
- Sandra Stålby

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Ingstad
- Ola Morten Skaugen
- Rigmor Jørgensen
- Ruben Karlsen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Martin Handlykken	Fernanda Nissens Veg 25
Styremedlem	Einar M Breivik	Fernanda Nissens Veg 37
Styremedlem	Torunn Mård Eliasson	Fernanda Nissens Veg 31
Styremedlem	Nina Ingstad	Fernanda Nissens Veg 13
Styremedlem	Sandra Stålby	Fernanda Nissens Veg 15
Varamedlem	Rigmor Jørgensen	Fernanda Nissens Veg 29
Varamedlem	Mads Robin Kirkeslett	Fernanda Nissens Veg 41
Varamedlem	Margrethe Gabrielsen Lysholm	Fernanda Nissens Veg 17
Varamedlem	Mats Sporsheim	Fernanda Nissens Veg 39

### Valgkomiteen

Torbjørn Bolstad	Fernanda Nissens Veg 31
Rune Kleveland	Fernanda Nissens Veg 13
Roger Tømmerås	Fernanda Nissens Veg 33

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Syret har e-post: [baldershage@styrerrommet.no](mailto:baldershage@styrerrommet.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 Baldershage Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Baldershage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854798, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 51

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.

Baldershage Borettslag har 1 ansatt.

### 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.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8688467. 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.

## **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.



## Årsmelding 2023 for Baldershage Borettslag.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra 2017. Denne årsmelding er en omtale av virksomheten i Baldershage Borettslag for 2023. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige og store foretak.

### Styrets sammensetning siste periode:

Styreleder: Ole Martin Handlykken

Styremedlem/nestleder: Nina Ingstad

Styremedlem/sekretær: Einar Moen Breivik

Styremedlem: Sandra Stålby

Styremedlem: Torunn Mård Eliasson

Varamedlem: Margrethe G. Lysholm

Varamedlem: Mats Sporsheim

Varamedlem: Rigmor Jørgensen

Varamedlem: Mats Kirkeslett

### Styrets arbeid i siste periode:

Styret i Baldershage Borettslag har i siste periode hatt 10 styremøter og behandlet 79 saker. Vara har vært innkalt på alle styremøter.

- **Økonomi:** Borettslaget har også i 2023 hatt en stram økonomi. Vi har heldigvis fått en mye bedre oversikt over hvordan vårt SWAP lån fungerer, med store rentebeløp ut, som igjen genererer returprovisjon på store beløp. De kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt har en nærmest galopperende utvikling, så vårt opplegg med å bygge en buffer for framtidige avdrag er ikke så enkel å gjennomføre. Vår totale lånebelastning er fortsatt på kr. 90 mill. Borettslagets økonomi vil være stram og utfordrende også i årene som kommer, men det er lagt en plan for å håndtere dette. Årlige økning av felleskostnader ligger inne i denne planen.
- **Driftskostnader:** Styret har jobbet mye med å se på våre driftskostnader, men de største kostnadene som Komm. avgifter inkl. Eiendomsskatt er det lite å få gjort noe med. Men vi har byttet forsikringsselskap fra If til Tryg, besparelse ca kr. 25.000, vi bytter Tv/internett leverandør fra Telenor til NTE Altibox fra 1. mai 2024. Dette gir ved fullt år ca kr. 260.000 i besparelse. Vi har en gammel traktor, som påfører oss relativt store vedlikeholdskostnader, selv om bruken er begrenset i antall brukstimer.
- **Elbillading:** Prosjektet er gjennomført og avsluttet i sept 2023. Elbilading er satt i drift. Total kostnad på ca. kr. 762.000. Vi eier infrastruktur anlegget, men Zaptec laderne må den enkelte andelseier betale for selv også installasjon.
- **Reklamasjonsarbeid:** Vi har 2023 hatt en løpende dialog med Trebetong og Kjell A. Haukø vedr. reklamasjonsarbeid. Trebetong trenger litt tid, så enkelte saker er utsatt til våren 2024,



som å hindre vann inntrenging i våre sykkelboder. Vi skal også lete etter et forsvunnet sluk bak blokk nr. 2. Utover høsten 2023 dukket det opp noen problemer med noen terrassedører. Trebetong var i utgangspkt. relativt avvisende til problemet. Saken forfølges, det blir innhentet eksterne faguttalelser.

- **Utebelysning:** Vi har fortsatt en lysarmatur uten for FN 33, som ikke lyser, dette skyldes ledningsbrudd. Saken vil bli ordnet våren 2024.
- **Bytte av forr.fører: OBOS** er nå vår forr.fører og vårt samarbeid fungerer som planlagt.
- **Parkering:** Feilparkering på indre er blitt bedre og vi har opprettet flere gjesteparkeringsplasser som har bedret situasjonen en del.
- **2024:** Det vil også være oppgaver i det kommende året.
- Vi ønsker å oppgradere våre uteområder. Kostnadsutfordringer i 2023, vi ser på 2024.
- Styret har startet et arbeid på en mulighetsstudie, som kan gi oss store beløp for nedbetaling av våre lån og dermed også reduserte fellesgjeldsandelen på den enkelte andelseier. Denne saken har et tidsperspektiv på 4-6 år.

Med vennlig hilsen

Styret i Baldershage Borettslag.



## 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 som et underskudd på kr. 485 466 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.

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter fra Trondheim kommune, basert på økning i budsjettforslaget fra kommunen.

### 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. Det er budsjettert med en liten økning i energikostnader, i henhold til fjorårets forbruk.

### Forsikring

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

### Lån

Baldershage Borettslag har lån i Danske Bank.

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 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.02.2024.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BALDERSHAGE BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BALDERSHAGE 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 4540A-PQUFG-EJAOE-EDF84-L3UJT-XJVO



# 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

2024-04-25 08:20:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4540A-PQJFG-EJAOE-EDF84-L3UJT-IXVO

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>

14 av 28

2063 Årsrapport Baldershage Borettslag.pdf



## BALDERSHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

### 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>3 235 554</b>	<b>-1 041 630</b>	<b>3 235 554</b>	<b>2 952 141</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-485 466	-909 870	2 584 250	2 220 813
Tilbakeføring av avskrivning 17	202 054	202 053	0	0
Utbetalt innskudd	0	-15 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	5 000 000	0	-375 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-283 412</b>	<b>4 277 183</b>	<b>2 584 250</b>	<b>1 845 813</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 952 141</b>	<b>3 235 554</b>	<b>5 819 803</b>	<b>4 797 954</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 207 037	4 365 691		
Kortsiktig gjeld	-1 254 896	-1 130 137		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 952 141</b>	<b>3 235 554</b>		



Baldershage Borettslag

## BALDERSHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 710 330	5 555 080	6 661 000	7 323 000
Andre inntekter	3	72 317	20 398	255 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 782 646</b>	<b>5 575 478</b>	<b>6 916 000</b>	<b>7 338 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-427 212	-386 450	-351 750	-387 862
Styrehonorar	5	-250 000	-174 900	-250 000	-250 000
Avskrivninger	17	-202 054	-202 053	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 165	-10 594	-10 000	-9 000
Andre honorarer		0	-9 680	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 000	-171 779	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-35 466	-85 628	-50 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 280 676	-1 339 030	-1 358 000	-301 000
Forsikringer		-272 037	-244 865	-260 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-912 192	-1 156 670	-934 000	-1 117 225
Energi/fyring	11	-178 128	-151 078	-150 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 766	0	-580 000	-460 000
Andre driftskostnader	12	-363 558	-137 837	-278 000	-375 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 654 253</b>	<b>-4 070 564</b>	<b>-4 331 750</b>	<b>-3 715 187</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 128 393</b>	<b>1 504 914</b>	<b>2 584 250</b>	<b>3 622 813</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	56 522	22 108	0	2 400 000
Finanskostnader	14	-2 670 382	-2 436 892	0	-3 802 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 613 859</b>	<b>-2 414 784</b>	<b>0</b>	<b>-1 402 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>	<b>2 584 250</b>	<b>2 220 813</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-485 466	-909 870		



Baldershage Borettslag

### BALDERSHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	14 188 493	14 188 493
Tomt		192 000	192 000
Leiligheter/lokaler	16	116 864	116 864
Andre varige driftsmidler	17	967 218	1 169 272
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 464 575</b>	<b>15 666 629</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	11 667
Forskuddsbetalte kostnader		180 176	145 530
Andre kortsiktige fordringer		0	11 174
Opptjente renter		0	20 798
Driftskonto OBOS-banken		873 018	81 712
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 455	0
Sparekonto OBOS-banken		2 557 322	0
Innestående i andre banker		581 066	4 094 809
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 207 037</b>	<b>4 365 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>



Baldershage Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	18	-73 198 784	-72 713 318
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-73 189 784</b>	<b>-72 704 318</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	90 000 000	90 000 000
Borettsinnskudd	20	1 606 500	1 606 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		322 462	190 545
Skyldige offentlige avgifter	21	31 909	5 567
Mellomregning BBL finans		0	1 419
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	39 452
Påløpte renter		857 620	607 904
Påløpte kostnader		0	285 250
Annen kortsiktig gjeld	22	42 905	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 254 896</b>	<b>1 130 137</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	111 606 500	91 606 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2024

Styret i Baldershage Borettslag

Ole Martin Handlykken/s/ Torunn Mård Eliasson /s/ Nina Ingstad /s/

Sandra Stålby /s/ Einar M Breivik /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 265 940
Nedbetaling	1 934 640
Parkeringsleie	513 000
Garasjeleie	3 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 717 380</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 750
Parkeringsplass	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 710 330</b>



Baldershage Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Forhåndsavklaring	12 430
Viderefakturering, Snørydding	1 250
Viderefakturering, Merkostnader pga mangel etter 1 års befarings/rehabilitering	16 538
Parkering	1 200
Administrative kostnader	344
Fryseboks	2 250
Garasjeleie	36 800
Nøkler	1 505
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>72 317</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-234 379
Overtid	-65 657
Påløpte feriepenger	-42 905
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-84 220
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-51
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-427 212</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 604, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 165.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 350
Karl Knudsen AS, konsulentonorarer	-3 741
Foc AS, konsulentonorarer	-7 875
Boligbyggelaget TOBB, konsulentonorarer	-500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 466</b>



Baldershage Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elaway AS, Infrastruktur - Ladeanlegg	-1 148 800
Tilskudd fra Trondheim kommune	215 960
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-932 840</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-160 437
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
Drift/vedlikehold elektro	-13 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 173
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-186
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 280 676</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-912 192
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-912 192</b>

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-176 525
Fjernvarme	-1 604
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-178 128</b>



Baldershage Borettslag

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 650
Container	-39 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 743
Driftsmateriell	-32 544
Lyspærer og sikringer	-1 192
Renhold ved firmaer	-187 583
Snørydding	-16 931
Andre fremmede tjenester	-2 597
Trykksaker	-10 906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 604
Andre kontorkostnader	-2 582
Porto	-1 820
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 727
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-900
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-363 558</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 362
Renter bank	361
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>56 522</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 670 382
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 670 382</b>

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 635 379
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2004 - 2010 og 2017 - 2021	8 553 113
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 188 493</b>

Tomten ble kjøpt i 1964

Gnr.13/bnr.51 M. flere

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



Baldershage Borettslag

**NOTE: 16**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	116 864
<b>Fellesrom</b>	<b>116 864</b>

Fellesrom er anskaffet i år 2008,

**NOTE: 17**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2009	739 800	
Avskrevet tidligere	-683 904	
Avskrevet i år	-43 000	
		12 896
Garasjeanlegg		
Tilgang 2009	3 181 072	
Avskrevet tidligere	-2 067 696	
Avskrevet i år	-159 054	
		954 322
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>967 218</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-202 054**

**NOTE: 18**

**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.



Baldershage Borettslag

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank Lån I, Rehabilitering + refinansiering  
refinansiering

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,37 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2023	-87 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-87 000 000

Danskebank lån II, Garasjelån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,24 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 000 000

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-90 000 000</b>
------------------------------------	--	--------------------

---



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Danskebank Danske Bank	Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2025 og 01.08.2025	
	Danske Bank lån II	Danske Bank lån I
	Fra 01.07.2025	Fra 01.08.2025
2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44,	10 650	307 850
50, 56, 62, 68, 74, 80, 86	10 650	307 850
4, 6, 10, 22, 24, 28, 30, 34,	10 850	313 900
36, 40, 42, 46, 48, 52, 54, 58, 60, 64	10 850	313 900
66, 70, 72, 76, 78, 82, 87, 88, 90	10 850	313 900
1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43, 49, 55,	11 350	327 750
61, 67, 73, 79, 85	11 350	327 750
3, 5, 9, 11, 15, 17, 21, 23, 27	11 600	335 050
29, 33, 35, 39, 41, 45	11 600	335 050
47, 51, 53, 57, 59, 63	11 600	335 050
65, 69, 71, 75, 77, 81	11 600	335 050
83, 87, 89	11 600	335 050

## NOTE: 20

### BORETTSINNSKUDD

Saldo opprinnelig	-1 606 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 606 500</b>

## NOTE: 21

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 455
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 454
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-31 909</b>



Baldershage Borettslag

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 905
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 905</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 606 500
Pantelån	90 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>91 606 500</b>

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

Bygninger	14 188 493
Tomt	192 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 380 493</b>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 2063 Selskapsnavn: Baldershage Borettslag

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.