



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅRES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988131458

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 483 400	2 969 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 483 400</b>	<b>2 969 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	63 899
Annen driftskostnad		1 220 471	1 692 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 284 367</b>	<b>1 756 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 199 033</b>	<b>1 212 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 633	15 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 633</b>	<b>15 393</b>
Annen finanskostnad		767 215	589 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>767 215</b>	<b>589 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-748 582</b>	<b>-573 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 450 451	639 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		43 381	35 928
Sum fordringer		43 381	35 928
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 001	1 443 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 001	1 443 664
Sum omløpsmidler		1 316 382	1 479 592
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		7 871 728	6 421 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 871 728</b>	<b>6 421 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 874 128</b>	<b>6 423 677</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		14 121 743	15 691 823
Øvrig langsiktig gjeld		35 702 000	35 702 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 823 743</b>	<b>51 393 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 823 743</b>	<b>51 393 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		599 385	370 265
Leverandørgjeld		29 125	298 027
Annen kortsiktig gjeld			3 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>628 511</b>	<b>672 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 452 254</b>	<b>52 065 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459603

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VÅRES BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 988 131 458  
VÅRES BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 483 400	2 969 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 483 400</b>	<b>2 969 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 896	63 899
Annen driftskostnad		1 220 471	1 692 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 284 367</b>	<b>1 756 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 199 033</b>	<b>1 212 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 633	15 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 633</b>	<b>15 393</b>
Annen finanskostnad		767 215	589 312
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>767 215</b>	<b>589 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-748 582</b>	<b>-573 919</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 450 451	639 065
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>



Organisasjonsnr: 988 131 458  
VÅRES BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			
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		43 381	35 928
Sum fordringer		43 381	35 928
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 001	1 443 664
Sum omløpsmidler		1 316 382	1 479 592
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 871 728	6 421 277



Sum opptjent egenkapital	7 871 728	6 421 277
Sum egenkapital	7 874 128	6 423 677
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 121 743	15 691 823
Øvrig langsiktig gjeld	35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld	49 823 743	51 393 823
Sum langsiktig gjeld	49 823 743	51 393 823
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	599 385	370 265
Leverandørgjeld	29 125	298 027
Annen kortsiktig gjeld		3 800
Sum kortsiktig gjeld	628 511	672 092
Sum gjeld	50 452 254	52 065 915
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</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 2025

## Innkalling

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.

### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Saupstad helsehus .

### 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
8. Valg av valgkomité

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

### Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø er valgt. Hvis endring i dette, blir Lene W. Sagøy 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

Styret foreslår Lene W. Sagøy som fører av protokollen. Som protokollvitner ble Lene Myran og Kenneth Sagøy foreslått.



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. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 2434 Våres Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68000,-

Styrets innstilling  
Beløpet har ikke vært indeksregulert på flere år, dette er bakgrunnen for endring i styrehonorar.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 68000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene W. Sagøy

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Morten Sumstad
- Olav Kvam

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Helene Hanger
- Randi Saasen

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Innstilling

Det ble gjennomført en vilkårlig digital loddtrekning på et styremøte, hvor resultatet av denne vil være gjeldende hvis ingen andre melder seg under årsmøtet.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Aune Johansen
- John Arne eller Mette Rabben Dahl
- Liv eller Sverre Løvaas



## Styrets årsrapport

Det siste året har styret bestått av styreleder Lene S, nestleder Vegard H, ordinært styremedlem Kenneth S og varamedlem Lene M.

I perioden 2024-25 har det blitt avholdt 10 styremøter, samt gjennomført en ekstraordinær generalforsamling og et beboermøte. Informasjon har gått ut til beboerne på mail og via Vibbo. Styret oppfordrer beboerne til å bruke Vibbo aktivt for innspill og spørsmål, enten det er til styret eller andre beboere.

Styret har fulgt opp en rekke små og større saker gjennom perioden. Her er en kortfattet oversikt over noe av det;

- Godkjent nye andelseiere
- Satt opp budsjett for kommende år
- Gjennomført loddtrekning av valgkomité
- Fulgt opp malingen av carporten ved nr 34
- Funnet firma og fulgt opp bytting av tre altandører
- Fulgt opp OBOS, som i lang tid har sittet på et beløp som de skulle refundere borettslaget (forsinkelsesgebyr til statens innkrevingssentral, ikke vårt brl sin feil). OBOS har refundert beløpet og saken er avsluttet.
- Fulgt opp reklamasjonssak fra Malingstjenester
- Hatt møter med de to andre borettslagene om utbygging av Anton bergs veg 56
- Kjøpt inn 6 stk teleskopstiger til disposisjon for alle beboerne.
- Sjekket ut muligheten for å installere vannmåler pr leilighet
- Fulgt opp og fått inn firma til å utbedre lekkasje inne i pipe
- Slettås spylte sandfangerne i høst
- Forsøkt å få i havn en avtale om leasing/kjøp av robotgressklippere. Dette fikk som kjent ikke medhold i ekstraordinær generalforsamling
- Gjennomført radonmåling i samtlige boenheter
- I mai -24 ble det gjennomført dugnad i borettslaget. Her ble det gjort diverse arbeid i/på utearealene borettslaget disponerer og malt både på boder/carporter og parkeringsplasser.
- Siden sommer -24 har det vært et problem med råteskader på kledning på altanvegg (c-leilighetene). Saken er mer omfattende enn først antatt etter nøyere undersøkelser og saken blir gående utover våren -25.
- Hatt befaring med firma ifbm lekkasje fra altan i en b-leilighet. Saken er fortsatt ikke løst, men skal påbegynnes trolig i løpet av våren -25.
- Den gamle brøyteavtalen ble sagt opp, styret har inngått ny avtale om vintervedlikehold med Øvre. Øvre har også blitt ny leverandør av gressklipping og kantklipping f.o.m. kommende sesong.
- Inngått avtale med Lekeplasskontrollen AS. De har hatt befaring og styret måtte utbedre et par avvik etter dette.
- Vi har byttet husforsikring fra IF til Sparebank 1 SMN



- Brukskontoen til borettslaget fikk et kraftig innhugg når arbeidet med bytte av tre altandører skulle finansieres. For at dørene ikke skulle bli mer kostbare enn nødvendig (noe som ville vært tilfellet ved et eventuelt lån og renter) ble dørene finansiert med kapital som allerede fantes tilgjengelig for styret. Dette, pluss økte kostnader for borettslaget, er bakgrunnen for at felleskostnadene driftsdel økte med 18,7 %
- Målet for borettslagets økonomi på sikt er å bygge opp en god økonomisk buffer.
- Styret har ingen planlagte vedlikeholdsprosjekter for kommende periode. Carporten v/34 må males ferdig med strøk nr. 2 når været tillater det (Gjort på dugnad?)



## 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>807 500</b>	<b>800 015</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 450 451	639 065
Tillegg for nye langsiktige lån		0	700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-701 368	-760 509
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-868 712	-571 071
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-119 629</b>	<b>7 485</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>687 871</b>	<b>807 500</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 316 382	1 479 592
Kortsiktig gjeld		-628 511	-672 092
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>687 871</b>	<b>807 500</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 182 039	1 101 785	0	1 194 024
Innkrevde felleskostnader	2	1 424 088	1 296 556	1 418 000	1 423 976
Andre inntekter	3	8 561	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 614 688</b>	<b>2 398 341</b>	<b>1 418 000</b>	<b>2 618 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 896	-7 899	-7 899	-8 000
Styrehonorar	5	-56 000	-56 000	-56 000	-68 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-10 252	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-58 285	-55 428	-57 100	-60 000
Konsulenthonorar	7	-5 955	-5 444	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-351 339	-916 321	-133 000	-243 000
Forsikringer		-200 105	-170 789	-185 400	-220 000
Kommunale avgifter	9	-331 511	-287 742	-336 550	-362 490
Energi/fyring		-3 404	-3 189	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 416	-148 922	-143 712	-160 000
Andre driftskostnader	10	-113 207	-94 442	-124 100	-110 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 284 367</b>	<b>-1 756 428</b>	<b>-1 077 761</b>	<b>-1 266 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 330 321</b>	<b>641 913</b>	<b>340 239</b>	<b>1 351 410</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		868 712	571 071	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 199 033</b>	<b>1 212 984</b>	<b>340 239</b>	<b>1 351 410</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 633	15 393	0	0
Finanskostnader	12	-767 215	-589 312	-229 000	-765 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-748 582</b>	<b>-573 919</b>	<b>-229 000</b>	<b>-765 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 450 451</b>	<b>639 065</b>	<b>111 239</b>	<b>586 410</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 450 451	0		
Til annen egenkapital		0	639 065		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	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>			
Forsuddsbetalte kostnader		39 456	35 928
Andre kortsiktige fordringer	14	3 925	0
Driftskonto OBOS-banken		853 194	1 038 501
Sparekonto OBOS-banken		419 807	405 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 316 382</b>	<b>1 479 592</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital	15	7 871 728	6 421 277
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 874 128</b>	<b>6 423 677</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 121 743	15 691 823
Borettsinnskudd	18	35 702 000	35 702 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 823 743</b>	<b>51 393 823</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 125	298 027
Påløpte renter		274 662	20 130
Påløpte avdrag		324 723	350 135
Annen kortsiktig gjeld		0	3 800
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>628 511</b>	<b>672 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 326 382</b>	<b>58 489 592</b>
Pantstillelse	17	62 422 000	62 422 000
Garantiansvar			
Trondheim, 25.03.2025			
Styret i Våres Borettslag			
Lene Westbye Sagøy/S/	Vegard Hofstad/S/	Kenneth Sagøy/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.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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 andelseiernes 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	990 864
Kapitalkostnader IN lån II	588 610
Lån	283 752
Kabel-TV	149 472
Kapitalkostnader på IN-lån	589 559
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 889
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 759
Overført til kapitalkostnader	-1 182 039
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 424 088</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon 2021	8 561
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 561</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 896
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 896</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.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 56 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 955
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 955</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-324 169
Drift/vedlikehold VVS	-8 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 505
Kostnader dugnader	-937
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-351 339</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-134 759
Vann- og avløpsavgift	-94 142
Feieavgift	-4 658
Renovasjonsavgift	-97 952
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-331 511</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Verktøy og redskaper	-10 194
Snørydding	-55 576
Gressklipping	-31 633
Andre fremmede tjenester	-481
Andre kontorkostnader	-871
Kontingenter	-10 075
Bank- og kortgebyr	-2 429
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 207</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 644
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 633</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-263 153
Renter og gebyr på lån Husbanken	-270 284
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-233 778
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-767 215</b>

**NOTE: 13****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: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	3 925
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 925</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 724 977
Egenkapital fra IN tidligere år	2 422 617
Egenkapital fra IN 2024	868 712
Reduksjon EK fra IN	-1 144 578
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 871 728</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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-3 212 243	
Nedbetalt tidligere	-642 393	
Nedbetalt i år	53 990	
		-3 800 646

Husbanken HUS601

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig, 2009	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 082 413	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	323 690	
Nedbetalt tidligere, IN	994 384	
Nedbetalt i år, IN	349 454	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-5 250 059

Husbanken HUS602

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007	-10 470 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 127 783	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	323 688	
Nedbetalt tidligere, IN	1 428 233	
Nedbetalt i år, IN	519 258	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-5 071 038

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-14 121 743****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 702 000
Pantelån	14 121 743
Påløpte avdrag	324 723
Beregnete IN-forpliktelser	2 146 751
<b>TOTALT</b>	<b>52 295 217</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til VÅRES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VPEFP-3B5YK-FDCSO-JXDK8-EBM4U-FGBBZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 2434 Selskapsnavn: VÅRES 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.