



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	31.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 410 368	1 234 118
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 410 368</b>	<b>1 234 118</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 620	12 500
Annen driftskostnad		1 236 875	1 364 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 250</b>	<b>1 422 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 118</b>	<b>-188 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 748	13 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 748</b>	<b>13 046</b>
Annen finanskostnad		67 268	42 650
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 268</b>	<b>42 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 520</b>	<b>-29 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		598	-218 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		226 483	62 500
Sum varige driftsmidler		3 618 381	3 454 398
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 618 381	3 454 398
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 536	64 857
Sum fordringer		67 536	64 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 963	297 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 963	297 332
Sum omløpsmidler		327 499	362 189
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 945 880</b>	<b>3 816 587</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 248 754	1 248 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 248 754</b>	<b>1 248 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 252 154</b>	<b>1 251 555</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		2 265 943	2 093 942
Øvrig langsiktig gjeld		286 400	286 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 552 343</b>	<b>2 380 342</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 552 343</b>	<b>2 380 342</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		541	246
Leverandørgjeld		104 226	174 362
Skyldige offentlige avgifter		27 805	
Annen kortsiktig gjeld		8 812	10 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 384</b>	<b>184 689</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 693 727</b>	<b>2 565 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 945 881</b>	<b>3 816 586</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 448371

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 31.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 947 334 980  
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 410 368	1 234 118
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 410 368</b>	<b>1 234 118</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 620	12 500
Annen driftskostnad		1 236 875	1 364 529
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 250</b>	<b>1 422 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>54 118</b>	<b>-188 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 748	13 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 748</b>	<b>13 046</b>
Annen finanskostnad		67 268	42 650
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 268</b>	<b>42 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 520</b>	<b>-29 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		598	-218 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>



Organisasjonsnr: 947 334 980  
Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		226 483	62 500
Sum varige driftsmidler		3 618 381	3 454 398
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 618 381	3 454 398
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 536	64 857
Sum fordringer		67 536	64 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 963	297 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 963	297 332
Sum omløpsmidler		327 499	362 189
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 945 880</b>	<b>3 816 587</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	1 248 754	1 248 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 248 754</b>	<b>1 248 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 252 154</b>	<b>1 251 555</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 265 943	2 093 942
Øvrig langsiktig gjeld	286 400	286 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 552 343</b>	<b>2 380 342</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 552 343</b>	<b>2 380 342</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	541	246
Leverandørgjeld	104 226	174 362
Skyldige offentlige avgifter	27 805	
Annen kortsiktig gjeld	8 812	10 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>141 384</b>	<b>184 689</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 693 727</b>	<b>2 565 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 945 881</b>	<b>3 816 586</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 2023

BL Koefoedgeilan 10 A/L

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 9254





## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 16:00 og lukker 31. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9254>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Ragnhild Alma Vinkenes velges som møteleder for det digitale årsmøtet.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Einar Spjelkavik og Alexander Golmen Berg velges som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 5

## 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 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild Alma Vinkenes



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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
Varamedlem	Cecilie Sundberg Joa	Koefoedgeilan 10 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret.koefoedgeilan10@gmail.com](mailto:styret.koefoedgeilan10@gmail.com) 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



## Styrets arbeid

I 2022 har styret arbeidet med ladestasjoner for el-biler og oversvømmelse i kjelleren på grunn av en feilmontert avløpsslange.

Borettslaget er pålagt å sette opp ladestasjoner for el-biler hvis en eller flere beboere ber om det. Det ble spurt om dette høsten 2021 og styret fikk montert ladestasjonene sommeren 2022.

Oversvømmelsen i kjelleren kom av at avløpsslangen fra grunnvannspumpa i kjelleren under B-oppgangen var montert feil. Ved mye vann i grunnvannskummen er det en pumpe som pumper ut vannet. Viste seg at det var brukt feil type avløpsrør fra pumpa. Det førte til at røret gikk opp i en skjøt og pumpa fikk ikke ut vannet fra grunnvannskummen. Kombinert med mye nedbør på kort tid førte det til at kjelleren i blokka ble oversvømt. Siden det var feil avløpsrør som var brukt dekket forsikringa skadene.

Styret har hatt mye arbeid i forhold til en av leilighetene i B-oppgangen. Av personvern hensyn vil ikke styret kommentere saken utover det at leiligheten ble lagt ut for salg i januar 2023.

I 2022 har det vært fem styremøter samt oppfølging av løpende saker pr e-post, sms og telefon



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes at kostnaden for etablering av ladeplasser er aktivert i balansen og avskrives over 5 år.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Vi har beregnet 5% økning av kommunale avgifter.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. Rentesats pr. 01.02.23 er på 4,6%, mens 4,5% lånerente ble lagt til grunn i budsjettet. 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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 598. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 7. mars 2023  
Eide Revisjon AS

Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg  
Møllomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 19 56  
E-post: [harry@eide revisjon.no](mailto:harry@eide revisjon.no)

Forhålls nr: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27184

Statsautorisert revisjonsselskap  
Statsautorisert revisor med regnskap 2022.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>177 500</b>	<b>474 195</b>	<b>177 500</b>	<b>186 116</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	598	-218 155	-301 340	116 700
Tilbakeføring av avskrivning	14 56 620	12 500	12 500	12 500
Fradrag for tilgang driftsmidler	14 -220 603	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 278 263	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 106 262	-91 040	-105 488	-75 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>8 616</b>	<b>-296 695</b>	<b>-394 328</b>	<b>54 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>186 116</b>	<b>177 500</b>	<b>-216 829</b>	<b>240 316</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	327 500	362 189		
Kortsiktig gjeld	-141 384	-184 689		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>186 116</b>	<b>177 500</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 468	1 219 413	1 405 000	1 488 000
Andre inntekter	3	5 900	14 705	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 410 368</b>	<b>1 234 118</b>	<b>1 405 000</b>	<b>1 488 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 640	-5 640	-7 800
Styrehonorar	5	-55 000	-40 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-56 620	-12 500	-12 500	-12 500
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 155	-48 575	-50 500	-55 000
Konsulenthonorar	7	-33 298	-27 563	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-250 798	-370 054	-545 500	-140 000
Forsikringer		-123 141	-109 465	-115 000	-138 000
Festeavgift		-9 610	-9 614	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-318 542	-357 288	-362 500	-352 000
Energi/fyring		-15 056	-14 836	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 897	-228 819	-238 500	-240 000
Andre driftskostnader	10	-192 879	-189 315	-201 700	-202 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 356 250</b>	<b>-1 422 669</b>	<b>-1 651 340</b>	<b>-1 282 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>54 118</b>	<b>-188 551</b>	<b>-246 340</b>	<b>205 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 748	13 046	0	0
Finanskostnader	12	-67 268	-42 650	-55 000	-89 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-53 520</b>	<b>-29 604</b>	<b>-55 000</b>	<b>-89 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>598</b>	<b>-218 155</b>	<b>-301 340</b>	<b>116 700</b>
Til opptjent egenkapital		598	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-218 155		



BL Koefoedgeilan 10 A/L

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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 391 898	3 391 898
Andre varige driftsmidler	14	226 483	62 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 618 381</b>	<b>3 454 398</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 441	6 209
Forskuddsbetalte kostnader		57 895	58 648
Andre kortsiktige fordringer	15	1 200	0
Driftskonto OBOS-banken		236 435	293 882
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 050	0
Sparekonto OBOS-banken		3 479	3 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>327 500</b>	<b>362 189</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 945 880</b>	<b>3 816 587</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		1 248 754	1 248 155
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 252 154</b>	<b>1 251 555</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 265 943	2 093 942
Borettsinnskudd	17	286 400	286 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 552 343</b>	<b>2 380 342</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 412	10 081
Leverandørgjeld		104 226	174 362
Skyldige offentlige avgifter	18	27 805	0
Påløpte renter		541	246
Annen kortsiktig gjeld	19	1 400	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 384</b>	<b>184 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 945 880</b>	<b>3 816 587</b>
Pantstillelse	20	2 564 663	2 486 400
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.02.2023, Styret i Borettslaget Koefoedgeilan 10 A/L  
Ragnhild Vinkenes /s/ Alexander Berg /s/ Einar Spjelkavik /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 404 468
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 404 468</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	5 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 900</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</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.



BL Koefoedgeilan 10 A/L

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
Andre konsulentonorarer	-1 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 298</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-161 587
Drift/vedlikehold VVS	-44 027
Drift/vedlikehold elektro	-20 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 608
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 875
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 857
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-250 798</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 891
Vann- og avløpsavgift	-84 281
Feieavgift	-9 042
Renovasjonsavgift	-64 328
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-318 542</b>



BL Koefoedgeilan 10 A/L

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 755
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 537
Driftsmateriell	-1 938
Vaktmestertjenester	-111 397
Renhold ved firmaer	-55 769
Andre fremmede tjenester	-718
Trykksaker	-1 763
Andre kontorkostnader	-914
Bank- og kortgebyr	-2 890
Velferdskostnader	-199
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 879</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 923
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 748</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 190
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 078
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-67 268</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	-12 500	
Avskrevet i år	-12 500	50 000
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2022	220 603	
Avskrevet i år	-44 120	176 483
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>226 483</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -56 620**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkeringsleie	1 200
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 200</b>

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	106 058	
Nedbetalt i år (refinansiert)	2 093 942	0
OBOSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-2 278 263	
Nedbetalt i år	12 320	-2 265 943
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 265 943</b>

**NOTE: 17**

**BORETTSSINNSKUDD**

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



BL Koefoedgelan 10 A/L

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 805</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-1 400
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 400</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	286 400
Pantelån	2 265 943
<b>TOTALT</b>	<b>2 552 343</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 31.03.23

**Selskapsnummer:** 9254 **Selskapsnavn:** BL Koefoedgeilan 10 A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Ragnhild Alma Vinkenes velges som møteleder for det digitale årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Einar Spjelkavik og Alexander Golmen Berg velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ragnhild Alma Vinkenes

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





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.