



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
7041 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 397 083	4 768 294
Sum inntekter		6 397 083	4 768 294
Kostnader			
Lønnskostnad		240 281	259 422
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 143	
Annen driftskostnad		2 552 923	2 918 645
Sum kostnader		2 794 347	3 178 067
Driftsresultat		3 602 736	1 590 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 857	38 402
Sum finansinntekter		92 857	38 402
Annen finanskostnad		2 946 707	1 836 205
Sum finanskostnader		2 946 707	1 836 205
Netto finans		-2 853 850	-1 797 803
Ordinært resultat før skattekostnad		748 886	-207 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		748 886	-207 576
Årsresultat		748 886	-207 576
Totalresultat		748 886	-207 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 886	-207 576
Sum overføringer og disponeringer		748 886	-207 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		200 784 000	200 784 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 135	1
Sum varige driftsmidler		200 817 135	200 784 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 817 135	200 784 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		983	
Andre fordringer		159 228	173 632
Sum fordringer		160 211	173 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 328 138	4 375 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 328 138	4 375 375
Sum omløpsmidler		5 488 350	4 549 007
SUM EIENDELER		206 305 484	205 333 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 588 788	4 839 902
Sum opptjent egenkapital		5 588 788	4 839 902
Sum egenkapital		5 988 788	5 239 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld		80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 155	176 926
Leverandørgjeld		642 327	527 570
Skyldige offentlige avgifter		13 430	25 811
Annen kortsiktig gjeld		286 184	11 200
Sum kortsiktig gjeld		965 096	741 506
Sum gjeld		200 316 696	200 093 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 305 484	205 333 008



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415068

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
7041 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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 397 083	4 768 294
Sum inntekter		6 397 083	4 768 294
Kostnader			
Lønnskostnad		240 281	259 422
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 143	
Annen driftskostnad		2 552 923	2 918 645
Sum kostnader		2 794 347	3 178 067
Driftsresultat		3 602 736	1 590 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 857	38 402
Sum finansinntekter		92 857	38 402
Annen finanskostnad		2 946 707	1 836 205
Sum finanskostnader		2 946 707	1 836 205
Netto finans		-2 853 850	-1 797 803
Ordinært resultat før skattekostnad		748 886	-207 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		748 886	-207 576
Årsresultat		748 886	-207 576
Totalresultat		748 886	-207 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		748 886	-207 576
Sum overføringer og disponeringer		748 886	-207 576



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	200 784 000	200 784 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	33 135	1
Sum varige driftsmidler	200 817 135	200 784 001
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	200 817 135	200 784 001
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	983	
Andre fordringer	159 228	173 632
Sum fordringer	160 211	173 632
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 328 138	4 375 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 328 138	4 375 375
Sum omløpsmidler	5 488 350	4 549 007
SUM EIENDELER	206 305 484	205 333 008

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	400 000	400 000



Sum innskutt egenkapital	400 000	400 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 588 788	4 839 902
Sum opptjent egenkapital	5 588 788	4 839 902
Sum egenkapital	5 988 788	5 239 902
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld	80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 155	176 926
Leverandørgjeld	642 327	527 570
Skyldige offentlige avgifter	13 430	25 811
Annen kortsiktig gjeld	286 184	11 200
Sum kortsiktig gjeld	965 096	741 506
Sum gjeld	200 316 696	200 093 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	206 305 484	205 333 008



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

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 2023

5753 Ladebekken Brl



BESKYTTET



Til andelseierne i Ladebekken Brl

Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mai 2023 kl. 19:00 i A-rom i S-etasje i Håkon Magnussons gate 3 C.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ladebekken Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ladebekken Brl avholdes mandag 15. mai 2023
kl. 19:00 i A-rom i S-etasje i Håkon Magnussons gate 3C.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 18.04.2023

Styret i Ladebekken Brl

Anders Løvdahl Marianne Hepsø Marius Andre Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Løvdahl	Håkon Magnussons Gate 3 C
Styremedlem	Marianne Hepsø	Håkon Magnussons Gate 3 C
Styremedlem	Marius Andre Larsen	Håkon Magnussons Gate 3 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: startbolade@gmail.com

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 Ladebekken Brl

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Ladebekken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990478015, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 514

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.

Ladebekken Brl har 2 ansatte, en fast og en på tilkalling/deltid.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

I forbindelse med spørsmål som andelseier og leietakere har hatt vedrørende borettslaget, har styret svart på dette via Vibbo, vår mail Startbolade@gmail.com, muntlig, telefon eller Facebook.

Det har vært få brudd på ordensregler i året som har gått, styret har vurdert at samtaler har holdt.

Styret har ofte dialog/henvendelser fra beboere og div aktører som vi samarbeider med som OBOS, Ista, elektrikere, Framtind forsikring, Bravida, Telenor, Kone heis, Crawford port, Aneo, Din vaktmester som en bruker for fellesområder gjennom velforeninga til brøyting strøing og plenklipping, og eventuelt andre aktører en trenger til tider.

Styret har opparbeidet seg erfaring og har et godt fungerende nettverk og god kjennskap til borettslaget, så man vet stort sett hva som må gjøres dersom noe må utbedres/repareres i byggene eller i leilighetene, og hvem man må eventuelt kontakte.

Det har vært mindre utgifter på vanlig vedlikehold og servicer i året som gikk, men det ble vedtatt å bygge ut infrastruktur for strøm til elbiler med ett ladepunkt til alle parkeringsplassene til andelseiere, vi leier dette anlegget av Aneo som tar seg av administrasjonsfritt/drift og vedlikehold av hele anlegget, borettslaget betaler 35kr x 82 parkeringsplasser =2870kr pr mnd for denne tjenesten, inkludert nedbetalingen av anlegget som blir betalt ned over 20år, med mulighet til å kjøpe ut tidligere hvis vi ønsker dette.

Oppgradering og utbedring av kameraovervåkning er blitt vedtatt og det blir oppstart utbygging våren 2023.

Økonomien: Borettslaget har 4 080 000 kr i oppsparte midler på vår Nibor sparekonto i OBOS, i totale disponible midler med brukskontoen har vi ca. 4.6 millioner, så vi har litt kapital til fremtidige renovasjoner og reparasjoner.

BESKYTTET



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av automatpenger og kompensasjon fra Ohmia ifm. installasjon av elbilladere.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger på borettslagets fellesgjeld.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 748 886 og foreslås ført mot egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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. Disponible midler per 31.12.22 er kr. 4 523 254.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en liten økning i kommunale avgifter for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ladebekken Brl. Budsjettet er, etter tilbakemelding fra forsikringsselskapet, basert på 10 % økning fra 2022.

Lån

Ladebekken Brl har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 40 % økning av leie av bod fra 01.01.23, ellers er budsjettet basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ladebekken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ladebekken Brl.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 Dokumentnøkkelt: VL5IA-SAIPIK-DIEU0-80YSA-DVZDM-HUKQP



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:29:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: VLSJA-SAIPK-DIEUO-80YSA-DVZDM-HUKQP

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>



LADEBEKKEN BRL
ORG.NR. 990 478 015, KUNDENR. 5753

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 807 501	4 015 076	3 807 501	4 523 253
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	748 886	-207 576	81 600	281 390
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler	-34 276	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning 15	1 143	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	715 753	-207 576	81 600	281 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 523 254	3 807 501	3 889 101	4 804 643
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 488 350	4 549 007		
Kortsiktig gjeld	-965 096	-741 506		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 523 254	3 807 501		

BESKYTTET



LADEBEKKEN BRL
ORG.NR. 990 478 015, KUNDENR. 5753

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 946 707	1 836 205	1 785 840	4 523 448
Innkrevde felleskostnader	2	3 235 126	2 864 508	3 236 160	3 286 552
Andre inntekter	3	215 250	67 581	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 397 083	4 768 294	5 022 000	7 810 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-180 681	-199 422	-203 400	-208 710
Styrehonorar	5	-59 600	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-1 143	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 614	-8 865	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-144 763	-140 683	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-13 053	-14 303	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-302 376	-853 185	-392 000	-407 000
Forsikringer		-180 117	-158 107	-182 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-1 167 954	-1 092 703	-1 150 000	-1 240 000
Kostnader sameie		-79 128	-81 860	-82 000	-83 800
Energi/fyring	10	-27 446	-10 503	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-531 845	-519 198	-545 000	-561 600
Andre driftskostnader	11	-90 628	-39 238	-64 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 794 347	-3 178 067	-2 856 400	-3 005 610
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 602 736	1 590 227	2 165 600	4 804 390
DRIFTSRESULTAT		3 602 736	1 590 227	2 165 600	4 804 390
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	92 857	38 402	0	0
Finanskostnader	13	-2 946 707	-1 836 205	-2 084 000	-4 523 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 853 850	-1 797 803	-2 084 000	-4 523 000
ÅRSRESULTAT		748 886	-207 576	81 600	281 390
Overføringer:					
Til annen egenkapital		748 886			

BESKYTTET



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	187 484 000	187 484 000
Tomt		13 300 000	13 300 000
Andre varige driftsmidler	15	33 135	1
SUM ANLEGGSMIDLER		200 817 135	200 784 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		983	0
Forskuddsbetalte kostnader		138 000	130 800
Andre kortsiktige fordringer	16	21 228	3 309
Energiavregning		0	39 523
Driftskonto OBOS-banken		1 238 522	968 274
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 731	15 271
Sparekonto OBOS-banken		4 081 531	3 390 901
Sparekonto OBOS-banken II		178	176
Innestående i andre banker		1 177	754
SUM OMLØPSMIDLER		5 488 350	4 549 007
SUM EIENDELER		206 305 484	205 333 008
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 5 000		400 000	400 000
Annen egenkapital	17	5 588 788	4 839 902
SUM EGENKAPITAL		5 988 788	5 239 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	119 038 000	119 038 000
Borettsinnskudd	19	80 313 600	80 313 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 351 600	199 351 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		642 327	527 570
Skyldige offentlige avgifter	20	13 430	25 811
Påløpte renter		23 155	176 926
Energiavregning	21	266 874	0
Annen kortsiktig gjeld	22	19 311	11 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		965 096	741 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 305 484	205 333 008
Pantstillelse	23	224 313 600	224 313 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2023

Styret i Ladebekken BRL

Anders Løvdah /s/ Marianne Hepsø /s/ Marius Andre Larsen /s/

BESKYTTET

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	2 575 656
Kabel-tv / internett	538 110
Vedlikehold	93 400
Leie av bød	27 960
Kapitalkostnader på IN-lån	2 675 566
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	271 141
Overført til kapitalkostnader	-2 946 707
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 235 126

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	65 250
Kompensasjon Ohmia	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	215 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 415
Påløpte feriepenge	-14 857
Arbeidsgiveravgift	-27 758
Yrkesskadeforsikring	-652
SUM PERSONALKOSTNADER	-180 681

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 2021/2022, og er på kr 59 600.

Av dette er kr 15 010 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 614.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 053
SUM KONSULENTHONORAR	-13 053

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

Drift/vedlikehold bygninger	-71 679
Drift/vedlikehold VVS	-42 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 206
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 523
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 350
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 830
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 644
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-302 376

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-472 317
Vann- og avløpsavgift	-447 375
Renovasjonsavgift	-248 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 167 954

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-27 446
SUM ENERGI / FYRING	-27 446

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 243
Driftsmateriell	-6 419
Andre fremmede tjenester	-72 433
Kontor- og datarekvisita	-179
Andre kontorkostnader	-1 876
Bank- og kortgebyr	-2 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 628

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 632
Andre renteinntekter	173
SUM FINANSINTEKTER	92 857

BESKYTTET

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 259 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-686 769
SUM FINANSKOSTNADER	-2 946 707

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	187 484 000
SUM BYGNINGER	187 484 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.414/bnr.514

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	165 648	
Tilgang 2008	41 412	
Tilgang 2022	41 412	
Avskrevet tidligere	-248 471	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	34 276	
Avskrevet i år	-1 143	
		33 134
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		33 135
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 143

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	21 228
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 228

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 152 390
Egenkapital fra IN tidligere	1 436 400
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 588 788

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

BESKYTTET

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken (Refinansiert fra DnB NOR)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2007	-120 474 565
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	165
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	1 436 400
Nedbetalt i år, IN	0
	-119 038 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-119 038 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 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. Estimateret 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 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	Refinansiert fra DnB NOR Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2037	Første avdrag er 30/10-2037
1, 4, 41, 44		2 950
2, 5, 6, 7, 8, 10		4 150
11, 13, 14, 15, 16, 18		4 150
19, 22, 23, 24, 26, 27		4 150
29, 30, 31, 32, 34, 35		4 150
37, 38, 39, 43, 46, 47		4 150
49, 50, 51, 52, 54, 55		4 150
57, 58, 59, 60, 62, 63		4 150
65, 66, 67, 68, 70, 71		4 150
73, 74, 75, 76, 78, 79		4 150
80		4 150
3, 9, 12, 17, 20, 25		5 200
28, 33, 36, 40, 42, 45		5 200
48, 53, 56, 61, 64, 69		5 200
72, 77		5 200

BESKYTTET

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2007	-80 313 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-80 313 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 731
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 699
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 430

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 466 700
Fjernvarme	756 726
Strøm	418 035
Uoppgjorte avregninger	25 066
SUM ENERGIAVREGNING	-266 874

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 857
Energiregnskap til gode beløp utflyttere	-4 453
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 311

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 313 600
Pantelån	119 038 000
Beregnete IN-forpliktelser	1 436 398
TOTALT	200 787 998

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	187 484 000
Tomt	13 300 000
TOTALT	200 784 000

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med forsikringsnummer 23552354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



5753 Ladebekken Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET