



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 829 205  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 332 796	3 335 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 332 796</b>	<b>3 335 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	64 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 918	9 918
Annen driftskostnad		2 105 026	2 042 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 177 699</b>	<b>2 117 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 155 097</b>	<b>1 218 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 990	31 582
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 990</b>	<b>31 582</b>
Annen finanskostnad		468 800	349 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>468 800</b>	<b>349 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 810</b>	<b>-317 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 288	900 795
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 809 323	60 809 323
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21	9 939
Sum varige driftsmidler		60 809 344	60 819 262
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 809 344	60 819 262
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 949	56 257
Sum fordringer		63 949	56 257
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 262 200	3 130 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 262 200	3 130 140
Sum omløpsmidler		3 326 149	3 186 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 000	38 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 000</b>	<b>38 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 048 716	16 283 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 048 716</b>	<b>16 283 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 086 716</b>	<b>16 321 429</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		9 037 842	9 673 489
Øvrig langsiktig gjeld		37 690 000	37 690 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 727 842</b>	<b>47 363 489</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 727 842</b>	<b>47 363 489</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 335	2 173
Leverandørgjeld		130 274	171 690
Annen kortsiktig gjeld		144 326	146 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>320 935</b>	<b>320 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 048 777</b>	<b>47 684 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564645

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 829 205  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 984 829 205  
BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 332 796	3 335 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 332 796</b>	<b>3 335 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	64 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 918	9 918
Annen driftskostnad		2 105 026	2 042 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 177 699</b>	<b>2 117 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 155 097</b>	<b>1 218 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 990	31 582
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 990</b>	<b>31 582</b>
Annen finanskostnad		468 800	349 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>468 800</b>	<b>349 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 810</b>	<b>-317 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 288	900 795
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>



Organisasjonsnr: 984 829 205  
BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 809 323	60 809 323
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21	9 939
Sum varige driftsmidler		60 809 344	60 819 262
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 809 344	60 819 262
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		63 949	56 257
Sum fordringer		63 949	56 257
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 262 200	3 130 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 262 200	3 130 140
Sum omløpsmidler		3 326 149	3 186 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 000	38 000
Sum innskutt egenkapital		38 000	38 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	17 048 716	16 283 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 048 716</b>	<b>16 283 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 086 716</b>	<b>16 321 429</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 037 842	9 673 489
Øvrig langsiktig gjeld	37 690 000	37 690 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>46 727 842</b>	<b>47 363 489</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>46 727 842</b>	<b>47 363 489</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 335	2 173
Leverandørgjeld	130 274	171 690
Annen kortsiktig gjeld	144 326	146 878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>320 935</b>	<b>320 741</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 048 777</b>	<b>47 684 230</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>



Organisasjonsnr: 984 829 205  
BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 9259

Borettslaget Ladesletta Hage





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ladesletta Hage

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:

5. juni 2024 kl. 16:00, i Fellesrommet.

### 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 Borettslaget Ladesletta Hage



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Mona Ødegård velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Stig Vigdal velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Av dagens sittende styre er følgende på valg:



Styreleder Mona Ødegård

Styremedlem Torill Øien

Styremedlem Vanja Sæther

Alle varamedlemmer er på valg.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Kandidater velger i møtet

Sak 8

### **Valg av valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Ødegård	Overlege Kindts Gate 3
Styremedlem	Torill Øien	Martin Barstads Veg 68
Styremedlem	Eli Kristin Berg	Skolegata 31 A
Styremedlem	Kate Nærum Brændås	Østmarkveien 7
Styremedlem	Vanja Sæther	Julianus Holms Veg 72
Varamedlem	Astrid Fransvåg	Østmarkveien 7
Varamedlem	Linda Sølvberg	Østmarkveien 7

### Valgkomiteen

Eli Synnøve Høibråten	Østmarkveien 7
Ragna Thiis	Østmarkveien 7

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes telefon 92 44 28 00 og på e-post [mona@tryggbo.as](mailto:mona@tryggbo.as) Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Ladesletta Hage

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Borettslaget Ladesletta Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984829205, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

414      503

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.

Borettslaget Ladesletta Hage har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Borettslaget Ladesletta Hage

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

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

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Borettslaget Ladesletta Hage har lån i Obosbanken. Lånerente pr. 01.05.24 er på 5,99% For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av de totale felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ladesletta Hage

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ladesletta Hage som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte AS, Deloitte Advokatfirma AS and Deloitte AS Norge conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Borettslaget Ladesletta Hage

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. april 2024  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning (9)

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-04-18

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))  
Årsrapport med regnskap 2023.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 865 656</b>	<b>2 942 576</b>	<b>2 865 656</b>	<b>3 005 214</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	765 288	900 795	729 827	725 145
Tilbakeføring av avskrivning 14	9 918	9 918	9 918	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	9 791 156	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-635 647	-10 778 789	-817 000	-696 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>139 559</b>	<b>-76 920</b>	<b>-77 255</b>	<b>29 145</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 005 214</b>	<b>2 865 656</b>	<b>2 788 401</b>	<b>3 034 359</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 326 149	3 186 397
Kortsiktig gjeld	-320 935	-320 741
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 005 214</b>	<b>2 865 656</b>



Borettslaget Ladesletta Hage

## BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE ORG.NR. 984 829 205, KUNDENR. 9259

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 332 796	3 335 496	3 340 000	3 601 000
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 332 796</b>	<b>3 335 531</b>	<b>3 340 000</b>	<b>3 601 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-57 040	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-9 918	-9 918	-9 918	0
Revisjonshonorar	5	-13 771	-12 375	-13 000	-14 600
Forretningsførerhonorar		-121 075	-106 550	-113 000	-129 000
Konsulenthonorar	6	-2 138	-3 160	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-204 319	-335 985	-320 000	-325 000
Forsikringer		-123 593	-102 327	-112 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-307 544	-306 291	-350 000	-358 000
Energi/fyring	9	-636 576	-538 952	-560 000	-640 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 208	-248 061	-263 000	-296 000
Andre driftskostnader	10	-417 803	-388 830	-352 500	-401 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 177 699</b>	<b>-2 117 245</b>	<b>-2 161 173</b>	<b>-2 367 855</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 155 097</b>	<b>1 218 286</b>	<b>1 178 827</b>	<b>1 233 145</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	78 991	31 582	0	0
Finanskostnader	12	-468 800	-349 073	-449 000	-508 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-389 810</b>	<b>-317 491</b>	<b>-449 000</b>	<b>-508 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>765 288</b>	<b>900 795</b>	<b>729 827</b>	<b>725 145</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		765 288	900 795		



Borettslaget Ladesletta Hage

## BORETTSLAGET LADESLETTA HAGE, ORG.NR. 984 829 205

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	60 809 323	60 809 323
Andre varige driftsmidler	14	21	9 939
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 809 344</b>	<b>60 819 262</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-8 077	-7 514
Forskuddsbetalte kostnader		72 026	63 771
Driftskonto OBOS-banken		878 932	809 609
Sparekonto OBOS-banken		2 383 268	2 320 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 326 149</b>	<b>3 186 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		38 000	38 000
Opptjent egenkapital		17 048 716	16 283 429
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 086 716</b>	<b>16 321 429</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 037 842	9 673 489
Borettsinnskudd	16	37 690 000	37 690 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 727 842</b>	<b>47 363 489</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 764	31 993
Leverandørgjeld		130 274	171 690
Påløpte renter		46 335	2 173
Påløpte kostnader		100 513	53 268
Annen kortsiktig gjeld	17	49	61 617
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>320 935</b>	<b>320 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 135 493</b>	<b>64 005 659</b>
Pantstillelse		49 710 000	49 710 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2024  
Styret i Borettslaget Ladesletta Hage

Mona Ødegård /s/ Kate N. Brændås /s/ Vanja Sæther /s/ Eli Kristin Berg /s/ Torill Øien /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.

**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-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 305 796
Parkeringsleie	27 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 332 796</b>

**NOTE: 3**

**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.



Borettslaget Ladesletta Hage

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 771.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 138

**SUM KONSULENTHONORAR -2 138**

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -14 823

Drift/vedlikehold VVS -14 438

Drift/vedlikehold elektro -375

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -14 829

Drift/vedlikehold fellesanlegg -21 381

Drift/vedlikehold heisanlegg -29 399

Drift/vedlikehold brannsikring -99 074

Egenandel forsikring -10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -204 319**

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -143 726

Vann- og avløpsavgift -96 738

Renovasjonsavgift -67 080

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -307 544**

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -330 519

Fjernvarme -306 056

**SUM ENERGI / FYRING -636 576**



Borettslaget Ladesletta Hage

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 396
Verktøy og redskaper	-399
Driftsmateriell	-669
Vaktmestertjenester	-275 096
Renhold ved firmaer	-116 979
Snørydding	-3 125
Andre fremmede tjenester	-518
Trykksaker	-3 023
Andre kontorkostnader	-127
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-1 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-417 803</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 737
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 571
Andre renteinntekter	18
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>78 991</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-468 800
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-468 800</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	60 809 323
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>60 809 323</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.414/bnr.503 med flere

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



Borettslaget Ladesletta Hage

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	29 775	
Avskrevet tidligere	-19 836	
Avskrevet i år	-9 918	
		21
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>21</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 918**

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN/OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2022	-9 791 156	
Nedbetalt tidligere	117 667	
Nedbetalt i år	635 647	
		-9 037 842
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 037 842</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-37 690 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-37 690 000</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-49
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-49</b>



Borettslaget Ladesletta Hage

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78494118. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 9259 Selskapsnavn: Borettslaget Ladesletta Hage

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.