



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 238 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM  
Forretningsadresse: Søndre Husebytn  
7097 SAUPSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991238662

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 099 182	5 350 363
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 099 182</b>	<b>5 350 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 480	103 850
Annen driftskostnad		2 501 906	1 462 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 652 386</b>	<b>1 566 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 446 796</b>	<b>3 783 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 972	11 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 972</b>	<b>11 057</b>
Annen finanskostnad		2 048 590	1 434 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 048 590</b>	<b>1 434 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 034 618</b>	<b>-1 423 825</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 412 178	2 359 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		77 841	66 172
Sum finansielle anleggsmidler		77 841	66 172
Sum anleggsmidler		125 867 842	125 856 173
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		950	135
Andre fordringer		81 958	77 273
Sum fordringer		82 908	77 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 763 142	1 890 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 763 142	1 890 956
Sum omløpsmidler		1 846 050	1 968 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 596 206	43 184 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 596 206</b>	<b>43 184 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 811 206</b>	<b>43 399 027</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		43 832 783	45 439 575
Øvrig langsiktig gjeld		37 885 703	37 876 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 718 486</b>	<b>83 316 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 718 486</b>	<b>83 316 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		989 448	916 664
Leverandørgjeld		182 443	181 715
Skyldige offentlige avgifter		3 604	5 959
Annen kortsiktig gjeld		8 707	5 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 184 200</b>	<b>1 109 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 902 686</b>	<b>84 425 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534956

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 238 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM  
Forretningsadresse: Søndre Husebytun  
7097 SAUPSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 099 182	5 350 363
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 099 182</b>	<b>5 350 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 480	103 850
Annen driftskostnad		2 501 906	1 462 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 652 386</b>	<b>1 566 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 446 796</b>	<b>3 783 800</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 972	11 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 972</b>	<b>11 057</b>
Annen finanskostnad		2 048 590	1 434 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 048 590</b>	<b>1 434 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 034 618</b>	<b>-1 423 825</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 412 178	2 359 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 690 000	125 690 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 001	100 001
Sum varige driftsmidler		125 790 001	125 790 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		77 841	66 172
Sum finansielle anleggsmidler		77 841	66 172
Sum anleggsmidler		125 867 842	125 856 173
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		950	135
Andre fordringer		81 958	77 273
Sum fordringer		82 908	77 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 763 142	1 890 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 763 142	1 890 956
Sum omløpsmidler		1 846 050	1 968 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	44 596 206	43 184 027
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 596 206</b>	<b>43 184 027</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 811 206</b>	<b>43 399 027</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 832 783	45 439 575
Øvrig langsiktig gjeld	37 885 703	37 876 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>81 718 486</b>	<b>83 316 115</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>81 718 486</b>	<b>83 316 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	989 448	916 664
Leverandørgjeld	182 443	181 715
Skyldige offentlige avgifter	3 604	5 959
Annen kortsiktig gjeld	8 707	5 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 184 200</b>	<b>1 109 395</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>82 902 686</b>	<b>84 425 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>



Organisasjonsnr: 991 238 662  
BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

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



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 2025

## Innkalling

S.nr. 663

BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Huseby barnehage, Nordre Husebytun 2.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

I etterkant av generalforsamlingen vil det avholdes et beboermøte, hvor styret skal informere om pågående saker, og det vil bli mulighet for å stille eventuelle spørsmål.

### 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. Finansiering av utbedring av tak
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Hege fra OBOS 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

Protokollfører og protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

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

#### Vedlegg

- 1. 0663 Huseby Gård Trondheim BrI revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

## Finansiering av utbedring av tak

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med at det ble utført inspeksjon av takene, ble det påvist at takene ikke er bra, og at de bør utbedres og forsterkes. Det har vært flere lekkasjer, og på grunn av fare for ytterligere lekkasjer, krever forsikringsselskapet nå at dette blir reparert. Dersom dette ikke blir utbedret kan de nekte å dekke eventuelle skader i fremtiden.

For å finansiere dette må borettslaget ta opp lån. Prosjektet har en forventet kostnad på en plass mellom kr. 2 000 000,- og kr. 3 000 000,-.

Styret ber derfor generalforsamlingen om tillatelse til å ta opp et lån på opptil kr. 3 000 000,- for å finansiere utbedring av våre tak. Dersom låneopptak ikke blir vedtatt, kan vi risikere å måtte finansiere dette ved kapitalinnkalling fra alle andelseiere.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget tar opp et lån på opptil 3 000 000kr for å finansiere utbedring av takene.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Valgkomiteen i Huseby Gård Trondheim Borettslag har følgende innstilling til styret:

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ailin Nielsen Fjæran

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Pauline Eidhammer
- Michal Jerzy Schmidt

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Kristin Sørensen
- Snorre Nordlund



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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grete Kristin Sørensen
- Per Ottar Kallar

Sak 9

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ailin Nielsen Fjæran

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Pauline Eidhammer



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 5 styremøter. Styreleder, styremedlemmer og vara har møtt på alle møter.

Arbeidet med utskifting av lysarmaturer til LED-lys er fullført.

Det har vært 1 vannlekkasje i tak på leilighet 8H. Innvendig arbeid ble utbedret som forsikringssak på borettslagets bygningsforsikring.

Det har blitt solgt 2 andeler i borettslaget i 2024.

Inntil videre koordinerer styret vaktmesteroppgaver internt.

En stor takk til de som har hjulpet til.

Alle tiltak har et økonomisk aspekt som styret må vurdere i forhold til borettslagets økonomi. Eventuelt økning av fellesutgiftene.

Styret



Til generalforsamlingen i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Huseby Gård Trondheim som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap  
8 av 20 003 Huseby Gård Trondheim BR revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 6. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>858 969</b>	<b>559 044</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 412 178	2 359 975
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 906 792	-2 058 648
Tillegg for nye langsiktige lån	16	500 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-200 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 506	-1 402
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-197 120</b>	<b>299 925</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>661 850</b>	<b>858 969</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 846 050	1 968 364
Kortsiktig gjeld		-1 184 200	-1 109 395
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>661 850</b>	<b>858 969</b>



**BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM**  
**ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 949 326	3 493 370	3 715 743	3 962 412
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 856	1 842 408	1 951 257	2 018 588
Innbetalinger		0	14 585	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 899 182</b>	<b>5 350 363</b>	<b>5 667 000</b>	<b>5 981 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-90 480	-63 850	-107 950	-108 200
Styreonorar	4	-60 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonsonorar	5	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsføreronorar		-88 855	-84 385	-89 500	-94 000
Konsulentonorar	6	-77 693	-60 982	-50 000	-60 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	7	-888 519	-174 725	-873 000	-319 000
Forsikringer		-168 769	-147 859	-162 700	-195 000
Kommunale avgifter	8	-761 862	-473 090	-552 700	-635 000
Energi/fyring		-83 672	-92 543	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 259	-258 262	-281 134	-292 000
Andre driftskostnader	9	-134 551	-154 141	-149 100	-141 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 652 386</b>	<b>-1 566 563</b>	<b>-2 422 684</b>	<b>-2 021 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 246 796</b>	<b>3 783 800</b>	<b>3 244 316</b>	<b>3 959 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 446 796</b>	<b>3 783 800</b>	<b>3 244 316</b>	<b>3 959 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 972	11 057	0	0
Finanskostnader	11	-2 048 590	-1 434 882	-1 724 000	-2 029 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 034 618</b>	<b>-1 423 825</b>	<b>-1 724 000</b>	<b>-2 029 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 412 178</b>	<b>2 359 975</b>	<b>1 520 316</b>	<b>1 930 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 412 178	2 359 975		
		0			



## BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM ORG.NR. 991 238 662, KUNDENR. 663

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	106 835 200	106 835 200
Tomt		18 854 800	18 854 800
Andre varige driftsmidler	13	100 001	100 001
Miljøbankkonto, øremerket		77 841	66 172
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>125 867 842</b>	<b>125 856 173</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		950	135
Forskuddsbetalte kostnader		79 477	74 769
Andre kortsiktige fordringer	14	2 481	2 504
Driftskonto OBOS-banken		1 614 828	1 745 702
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 627	3 684
Sparekonto OBOS-banken		146 687	141 570
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 846 050</b>	<b>1 968 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 5 000		215 000	215 000
Annen egenkapital	15	44 596 206	43 184 027
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 811 206</b>	<b>43 399 027</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 832 783	45 439 575
Borettsinnskudd	17	37 812 000	37 812 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	73 703	64 540
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 718 486</b>	<b>83 316 115</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		182 443	181 715
Skyldige offentlige avgifter	19	3 604	5 959
Påløpte renter		515 756	427 580
Påløpte avdrag		473 692	489 084
Annen kortsiktig gjeld	20	8 707	5 056
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 184 200</b>	<b>1 109 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 713 892</b>	<b>127 824 536</b>
Pantstillelse	21	164 113 000	125 690 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 30.04.2025

Styret i Borettslaget Huseby Gård Trondheim

Ailin Nielsen Fjæran /s/

Anne Pauline Eidhammer /s/

Michal Jerzy Schmidt /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 484 508
Kabel-TV	285 348
Garasjeleie	154 800
Parkeringsleie	25 200
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 003
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 510
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 3	2 272
Kapitalkostnader IN-lån	2 645 847
Kapitalkostnader IN lån II	1 262 619
Kapitalkostnader IN lån III	28 075
Overført til kapitalkostnader	-3 949 326
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 949 856</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 541
Påløpte feriepenger	-7 343
Arbeidsgiveravgift	-18 596
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-90 480</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 291
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 403
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 693</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 337
Drift/vedlikehold VVS	-5 935
Drift/vedlikehold elektro	-635 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 982
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 607
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-365
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 454
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-888 519</b>



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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-274 396
Vann- og avløpsavgift	-306 922
Feieavgift	-364
Renovasjonsavgift	-180 180
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-761 862</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 092
Driftsmateriell	-11 707
Lyspærer og sikringer	-2 546
Snørydding	-47 500
Andre fremmede tjenester	-19 484
Kontor- og datarekvisita	-278
Trykksaker	-2 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 580
Andre kontorkostnader	-4 840
Telefon, annet	-3 026
Porto	-1 397
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 418
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-2 146
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-134 551</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 623
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 972</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-1 328 721
Husbanken	-701 872
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-17 997
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 048 590</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	76 680 000
Kostpris 2011	30 155 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>106 835 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.196/bnr.1

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	77 000	
Avskrevet tidligere	-76 999	
		1
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Tilgang 2016	100 000	
		100 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>100 001</b>

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

Finansavregning 2024	2 481
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 481</b>

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

Opptjent egenkapital	21 589 378
Egenkapital fra IN tidligere år	30 466 726
Egenkapital fra IN 2024	200 000
Reduksjon EK fra IN	-7 659 898
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>44 596 206</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLAN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-63 077 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 721 529	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 318 129	
Nedbetalt tidligere, IN	24 624 887	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-28 412 455

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2011	-24 801 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 250 170	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	570 257	
Nedbetalt tidligere, IN	5 841 839	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-14 938 734

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	18 406	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-481 594

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLAN** **-43 832 783**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-27 183 000
Opprinnelig 2011	-10 629 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-37 812 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-73 703
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-73 703****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 627
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 977

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-3 604**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 343
Finansavregning 2024	-1 364
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 707</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 812 000
Pantelån	43 832 783
Påløpte avdrag	473 692
Beregnete IN-forpliktelser	23 006 828
<b>TOTALT</b>	<b>105 125 303</b>

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

Bygninger	106 835 200
Tomt	18 854 800
<b>TOTALT</b>	<b>125 690 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 663 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HUSEBY GÅRD TRONDHEIM

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.