



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 181 353  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERKENDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: P.A. Munchs gate 14  
7030 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### 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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 116 394	2 768 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 116 394</b>	<b>2 768 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 975	
Annen driftskostnad		3 087 907	2 629 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 225 982</b>	<b>2 743 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 588</b>	<b>24 973</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 702	50 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 702</b>	<b>50 791</b>
Annen finanskostnad		1 006 481	537 443
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 006 481</b>	<b>537 443</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-931 779</b>	<b>-486 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 041 367	-461 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</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		65 170 591	65 170 591
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 900	
Sum varige driftsmidler		65 266 491	65 170 591
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 266 491	65 170 591
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	12 324
Andre fordringer		482 422	419 141
Sum fordringer		482 492	431 465
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 819	747 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 819	747 959
Sum omløpsmidler		1 721 311	1 179 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 371 713	7 330 346
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 371 713</b>	<b>-7 330 346</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 364 013</b>	<b>-7 322 646</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		20 710 078	18 923 318
Øvrig langsiktig gjeld		54 163 100	54 163 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 873 178</b>	<b>73 086 418</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 873 178</b>	<b>73 086 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 309	4 303
Leverandørgjeld		317 329	536 556
Annen kortsiktig gjeld		43 999	45 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>478 637</b>	<b>586 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 351 815</b>	<b>73 672 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424836

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 181 353  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERKENDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: P.A. Munchs gate 14  
7030 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 984 181 353  
LÆRKENDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 116 394	2 768 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 116 394</b>	<b>2 768 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 975	
Annen driftskostnad		3 087 907	2 629 898
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 225 982</b>	<b>2 743 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 588</b>	<b>24 973</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 702	50 791
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 702</b>	<b>50 791</b>
Annen finanskostnad		1 006 481	537 443
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 006 481</b>	<b>537 443</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-931 779</b>	<b>-486 652</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 041 367	-461 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>



Organisasjonsnr: 984 181 353  
LERKENDAL BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 170 591	65 170 591
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		95 900	
Sum varige driftsmidler		65 266 491	65 170 591
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 266 491	65 170 591
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	12 324
Andre fordringer		482 422	419 141
Sum fordringer		482 492	431 465
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 819	747 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 819	747 959
Sum omløpsmidler		1 721 311	1 179 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700



Sum innskutt egenkapital	7 700	7 700
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 371 713	7 330 346
Sum opptjent egenkapital	-8 371 713	-7 330 346
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 364 013</b>	<b>-7 322 646</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 710 078	18 923 318
Øvrig langsiktig gjeld	54 163 100	54 163 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>74 873 178</b>	<b>73 086 418</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>74 873 178</b>	<b>73 086 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	117 309	4 303
Leverandørgjeld	317 329	536 556
Annen kortsiktig gjeld	43 999	45 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>478 637</b>	<b>586 243</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>75 351 815</b>	<b>73 672 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>



Organisasjonsnr: 984 181 353  
LERKENDAL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7081

Lerkendal Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lerkendal Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7081>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i Lerkendal Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Håkon Austad Langberg er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport-.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 6

### Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ta opp 1 300 000 kr for å finansiere oppussing i PAM 14 og Gløshaugveien 11/ 13.

#### Forslag til vedtak

Styret får tillatelse til å ta opp 1 300 000 kr for å finansiere oppussing i PAM 14 og Gløshaugveien 11/ 13.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brage Flem Habberstad
- Patrik Åberg



Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Lindi
- Ann Sylvi Olsen
- Ingrid Heggland
- Odd Håkon Byberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fabienne B.G. Simon	Hans Osnes' Veg 6
Styremedlem	Patrik Åberg	Moslings Gate 2
Styremedlem	Solveig Berthung	P.A. Munchs Gate 14
Styremedlem	Thorstein Wang	Hans Osnes' Veg 18
Styremedlem	Mads Fjeld Wold	Moslings Gate 6
Varamedlem	Odd Håkon Byberg	Gløshaugveien 11
Varamedlem	Ingrid Heggland	P.A. Munchs Gate 16 B
Varamedlem	Anette Lindi	Moslings Gate 6
Varamedlem	Ann Sylvi Olsen	Kløbuveien 71

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [lerkendal@styrerrommet.no](mailto:lerkendal@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Lerkendal Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Lerkendal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984181353, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

405 41

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.

Lerkendal Borettslag 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har i 2023 blitt avholdt 13 styremøter. I denne perioden har 5 nye andelseiere blitt godkjent av styret etter salg av andeler. Styret har kalt inn til ekstraordinært styremøte i desember 2022 og tatt opp 2 millioner i lån i 2023 for å finansiere vedlikehold (vinduer, kledning og husmaling). Styret har jobbet videre med løpende vedlikehold i borettslaget. Det er behandlet søknader om vedlikehold av vinduer, verandaer, maling av hus med mer. Blant annet har flere rør blitt byttet ut grunnet slitasje og elde. Styret bruker aktivt styrerommet.no for arkivering og saksbehandling, men ikke minst for god oversikt over økonomi, HMS, styremøter, for å kontakte andelseiere og andre oppgaver knyttet til borettslaget

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275114. 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt lånopptak.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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

Det er budsjettet med 1.287.450,- i kommunale avgifter for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Lerkendal Borettslag.

### Lån

Lerkendal Borettslag 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 2024.

Budsjettet er basert på 7,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LERKENDAL BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LERKENDAL BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

### 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 avvirket.



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

---

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OSEV2-QQW8K-HXOLA-15Z17-27PPI-PHXG1



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 21:32:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSEV2-QQW8K-HXOLA-15Z17-27PPI-PHXG1

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>

12 av 24

Årsrapport-.pdf



## LERKENDAL BORETTSLAG ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

### 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>593 181</b>	<b>1 364 224</b>	<b>593 181</b>	<b>1 242 674</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 041 367	-461 679	192 600	141 456
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 975	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-119 875	0	0	0
Tillegg opptak av nye lån		2 000 000			
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-213 240	-309 364	-264 000	-194 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>649 493</b>	<b>-771 043</b>	<b>-71 400</b>	<b>-52 544</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>1 242 674</b>	<b>593 181</b>	<b>521 781</b>	<b>1 190 130</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 721 311	1 179 424		
Kortsiktig gjeld		-478 637	-586 243		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>1 242 674</b>	<b>593 181</b>		



## LERKENDAL BORETTSLAG ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	3 098 964	2 726 076		3 092 000	3 672 000
Andre inntekter	3	17 430	42 895		0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 116 394</b>	<b>2 768 971</b>		<b>3 092 000</b>	<b>3 672 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100		-14 200	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000		-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-23 975	0		0	0
Revisjonshonorar	6	-10 446	-9 949		-11 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-147 903	-142 195		-148 000	-152 300
Konsulenthonorar	7	-2 736	-3 644		-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 201 340	-884 150		-320 000	-275 000
Forsikringer		-477 372	-421 560		-421 200	-475 694
Kommunale avgifter	9	-1 225 512	-1 153 243		-1 198 000	-1 287 450
Energi/fyring		0	-1 945		0	0
Andre driftskostnader	10	-22 599	-13 212		-35 500	-26 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 225 982</b>	<b>-2 743 998</b>		<b>-2 258 400</b>	<b>-2 353 544</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-109 588</b>	<b>24 973</b>		<b>833 600</b>	<b>1 318 456</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	11	74 702	50 791		0	0
Finanskostnader	12	-1 006 481	-537 443		-641 000	-1 177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-931 779</b>	<b>-486 652</b>		<b>-641 000</b>	<b>-1 177 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 041 367</b>	<b>-461 679</b>		<b>192 600</b>	<b>141 456</b>
Overføringer:						
Udekket tap		-1 041 367	-461 679			



**LERKENDAL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	57 731 791	57 731 791
Tomt		7 438 800	7 438 800
Andre varige driftsmidler	14	95 900	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 266 491</b>	<b>65 170 591</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 977	3 585
Kundefordringer		70	12 324
Forskuddsbetalte kostnader		475 445	415 556
Driftskonto OBOS-banken		324 602	298 612
Sparekonto OBOS-banken		914 216	449 348
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 721 311</b>	<b>1 179 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		7 700	7 700
Udekket tap	15	-8 371 713	-7 330 346
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 364 013</b>	<b>-7 322 646</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 710 078	18 923 318
Borettsinnskudd	17	54 163 100	54 163 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 873 178</b>	<b>73 086 418</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 999	45 384
Leverandørgjeld		317 329	536 556
Påløpte renter		103 557	4 303
Påløpte avdrag		13 752	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>478 637</b>	<b>586 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 987 802</b>	<b>66 350 015</b>
Pantstillelse	18	76 163 100	74 163 100
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.03.2024  
Styret i Lerkendal Borettslag

Fabienne B.G. Simon/S/

Patrik Åberg/S/

Solveig  
Berthung/S/

Mads Fjeld Wold/S/

Thorstein Wang/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.

**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	2 189 760
Lån leiligheter	909 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 098 964</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr bruk av fellesgjeld	2 000
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	12 430
Gebyr opptak av lån	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 430</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 446.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 736
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 736</b>

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

Oppussing, Gb farve Hans Bjørn Nygård	-37 500
Graving/utbedring V&A, Husa Maskin AS/Trondheim VVS	-413 699
Rehabilitering gang, Dafro AS	-106 250
Kjellervinduer, Mesterhus Levanger AS/Fredheim & Paulsby Bygg AS	-142 500
Malerarbeider, Rosenborg Malerteam AS	-378 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 077 949</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-17 250
Drift/vedlikehold VVS	-6 641
Drift/vedlikehold elektro	-53 500
Egenandel forsikring	-46 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 201 340</b>

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

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

Eiendomsskatt	-496 360
Vann- og avløpsavgift	-396 756
Feieavgift	-23 165
Renovasjonsavgift	-309 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 225 512</b>

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

Container	-13 800
Andre fremmede tjenester	-1 332
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-1 883
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 385
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 599</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 423
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	944
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 919
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>74 702</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-748 756
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-184 509
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 676
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 540
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 006 481</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Bygning	65 170 591
Overført tomteverdi, 12 % av opprinneligkostpris	7 438 800
	57 731 791
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 731 791</b>

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## SYKKELSTATIV

Tilgang 2023

119 875

Avskrevet i år

-23 975

95 900

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****95 900****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-23 975****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBBK03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	1 076 682
Nedbetalt i år	167 966
Innfrielse i år	18 755 352

0

OBOS Boligkreditt AS (OBBK04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	1 244 648
Nedbetalt i år	23 355

-18 731 997

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-242 350
Delutbetaling i 2023	-1 757 650
Nedbetalt i år	17 837
Innfrielse i år	1 982 163

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	17 837
Nedbetalt i år	4 082

-1 978 081

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-20 710 078**

OBBK04 har samme opprinnelige dato som OBBK03, som følge av refinansiering.

Dermed har OBBK04 samme opprinnelige utbetaling som OBBK03, og "nedbetaling

tidligere" er lik totale nedbetalinger for OBBK03 før refinansiering.

OBOS02 har samme opprinnelige dato som OBOS01, som følge av refinansiering.

OBOS02 har samme opprinnelig utbetaling som OBOS01, og "nedbetaling

tidligere" er lik totale nedbetalinger for OBOS01 før refinansiering.

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

Borettsinnskudd	-54 163 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-54 163 100</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 163 100
Pantelån	20 710 078
	13 752
<b>TOTALT</b>	<b>74 886 930</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 731 791
Tomt	7 438 800
<b>TOTALT</b>	<b>65 170 591</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 7081 Selskapsnavn: Lerkendal Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Per Broch Blomsø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Håkon Austad Langberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

- For  
 Mot

**Sak 6 Låneopptak**

Styret får tillatelse til å ta opp 1 300 000 kr for å finansiere oppussing i PAM 14 og Gløshaugveien 11/ 13.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Brage Flem Habberstad  
 Patrik Åberg

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anette Lindi  
 Ann Sylvi Olsen  
 Ingrid Heggland  
 Odd Håkon Byberg



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.