



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 768 294	5 050 257
Sum inntekter		4 768 294	5 050 257
Kostnader			
Lønnskostnad		259 422	203 951
Annen driftskostnad		2 918 645	2 180 117
Sum kostnader		3 178 067	2 384 068
Driftsresultat		1 590 227	2 666 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 402	41 859
Sum finansinntekter		38 402	41 859
Annen finanskostnad		1 836 205	2 334 338
Sum finanskostnader		1 836 205	2 334 338
Netto finans		-1 797 803	-2 292 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-207 576	373 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		-207 576	373 711
Årsresultat		-207 576	373 711
Totalresultat		-207 576	373 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-207 576	373 711
Sum overføringer og disponeringer		-207 576	373 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		200 784 000	200 784 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		200 784 001	200 784 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 784 001	200 784 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		173 632	133 320
Sum fordringer		173 632	133 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 375 375	4 888 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 375 375	4 888 653
Sum omløpsmidler		4 549 007	5 021 972
SUM EIENDELER		205 333 008	205 805 973

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 839 902	5 047 477
Sum opptjent egenkapital		4 839 902	5 047 477
Sum egenkapital		5 239 902	5 447 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld		80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld		199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176 926	151 237
Leverandørgjeld		527 570	255 377
Skyldige offentlige avgifter		25 811	5 671
Annen kortsiktig gjeld		11 200	594 611
Sum kortsiktig gjeld		741 506	1 006 896
Sum gjeld		200 093 106	200 358 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 333 008	205 805 973



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458281

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 015
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LADEBEKKEN BRL
Forretningsadresse: Håkon Magnussons gate 3C
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 768 294	5 050 257
Sum inntekter		4 768 294	5 050 257
Kostnader			
Lønnskostnad		259 422	203 951
Annen driftskostnad		2 918 645	2 180 117
Sum kostnader		3 178 067	2 384 068
Driftsresultat		1 590 227	2 666 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 402	41 859
Sum finansinntekter		38 402	41 859
Annen finanskostnad		1 836 205	2 334 338
Sum finanskostnader		1 836 205	2 334 338
Netto finans		-1 797 803	-2 292 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-207 576	373 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		-207 576	373 711
Årsresultat		-207 576	373 711
Totalresultat		-207 576	373 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-207 576	373 711
Sum overføringer og disponeringer		-207 576	373 711



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		200 784 000	200 784 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		200 784 001	200 784 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 784 001	200 784 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		173 632	133 320
Sum fordringer		173 632	133 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 375 375	4 888 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 375 375	4 888 653
Sum omløpsmidler		4 549 007	5 021 972
SUM EIENDELER		205 333 008	205 805 973

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 839 902	5 047 477
Sum opptjent egenkapital	4 839 902	5 047 477
Sum egenkapital	5 239 902	5 447 477
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	119 038 000	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld	80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Sum langsiktig gjeld	199 351 600	199 351 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	176 926	151 237
Leverandørgjeld	527 570	255 377
Skyldige offentlige avgifter	25 811	5 671
Annen kortsiktig gjeld	11 200	594 611
Sum kortsiktig gjeld	741 506	1 006 896
Sum gjeld	200 093 106	200 358 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	205 333 008	205 805 973



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

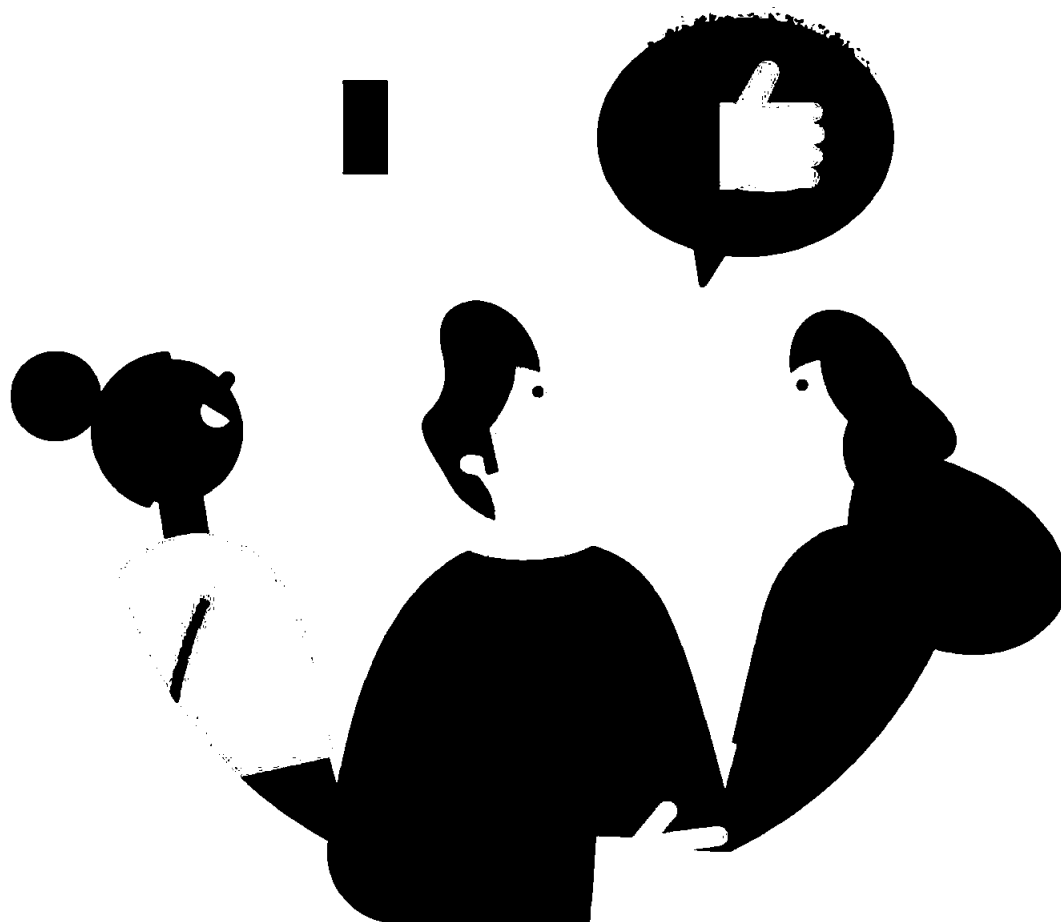
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5753 Ladebekken Brl





Til andelseierne i Ladebekken Brl

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8. juni 2022 kl. 17:00 i A-rom S-etasje C blokk.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ladebekken Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ladebekken Brl
avholdes onsdag 8. juni 2022 kl. 17:00 i A-rom S-etasje C blokk.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 70 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Trondheim, 16.05.2022

Styret i Ladebekken Brl

Anders Løvdahl Marianne Hepsø Espen Thomassen Jakobsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Løvdahl	Håkon Magnussons Gate 3 C
Styremedlem	Marianne Hepsø	Håkon Magnussons Gate 3 C
Styremedlem	Espen Thomassen Jakobsen	Håkon Magnussons Gate 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ladebekken Brl

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

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

Håkon Magnussons Gt 3 C,d

Gårds- og bruksnummer:

414 514

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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

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

Styret har nesten daglig dialog/henvendelser fra beboere og div aktører som vi samarbeider med, som Obos, Ista, elektrikere, rørlegger, DnB, Telenor, Kone heis, Crawford port, renholder og Din vaktmester og flere aktører.

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

Det har vært noe vedlikehold og servicer i året som gikk blant annet på garasjeport, utover dette ble det tatt en stor kostnad med bytte ut gjerder på begge takterrassene til rustfritt aluminium, da det gamle i tre var råtnet og forfalt. Det har også vært en vannlekkasje på takterrasse på blokk D som ikke forsikringen dekte (utett tak).

Økonomien: vi har ca. 4millioner i totale midler: oppsparte midler er på 3.400 000kr og står på vår 3mnd Nibor sparekonto og vi har ca. 600 000kr i tilgjengelige midler på brukskontoen i obos, så vi har litt egenkapital til fremtidig renovasjoner og reparasjoner. Det ble kuttet i endel poster ifra 2012 da vi ikke hadde noe egenkapital oppspart, blandt annet kuttet i vaktmesterutgifter som var en stor utgiftspost, styret og renholder tok over disse funksjonene og nå har vi også fått Fred Stjerne til å bidra med div vaktmesteroppdrag og gartneroppdrag for borettslaget.

Brøyting/strøing og plenklipping har styret forhandlet og gjort en billig avtale gjennom Velforeninga med Din vaktmester for å spare kostnad for alle 3 naboborettslagene som er medlem. I tillegg har styret gjort diverse andre tiltak for kutte kostnader, blant annet; skifte til led lys i alle lamper, gjøre ting på dugnad med mere. Kommunale avgifter til Trondheim Kommune har økt med hele 350 000kr siden 2017. OBOS, forsikringspremie og andre aktører borettslaget bruker har blitt veldig mye dyrere, så vi har ikke klart å spare opp like mye de siste årene. Styret mener borettslaget bør fortsette bygge egenkapital og forsøke å gå i pluss i de årene som kommer framover også.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 768 294.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

Kapitalkostnadene varierer i tråd med renteendringer og var budsjettert ut fra rentenivået i 2019. Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger og salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 178 067.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsett. Dette knytter seg til bytte av gjerder på takteraassene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 207 576 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 807 501 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 392 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 1 150 000 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 569. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ladebekken Brl.

Lån

Ladebekken Brl har lån i DnB.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2037.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 46 år.

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 2022.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader for året 2022:

- De brøkkfordelte felleskostnadene økte med 12 % fra 01.01.2022
- Kabel-TV/bredbånd økte med kr. 20 per andel fra 01.03.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ladebekken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ladebekken Brl.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: PBL0U-GP2JWY-G4EXT-CDI17-QYKEA-K41BA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 92.221.xxx.xxx

2022-04-28 19:11:51 UTC



Penneo DokumentID: PBL0U-GP2WY-GAEXT-CDI7-QYKEA-K4TBA

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/validate>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 015 076	3 641 366	4 015 076	3 807 501
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-207 576	373 711	669 049	81 600
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-207 576	373 711	669 049	81 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 807 501	4 015 076	4 684 125	3 889 101

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 549 007	5 021 972
Kortsiktig gjeld	-741 506	-1 006 896
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 807 501	4 015 076



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 836 205	2 334 338	2 499 960	1 785 840
Innkrevde felleskostnader	2	2 864 508	2 658 600	2 869 040	3 236 160
Andre inntekter	3	67 581	57 319	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 768 294	5 050 257	5 369 000	5 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-199 422	-128 951	-139 951	-203 400
Styrehonorar	5	-60 000	-75 000	-75 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 865	-12 280	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-140 683	-136 785	-141 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-14 303	-16 183	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-853 185	-208 942	-587 000	-392 000
Forsikringer		-158 107	-109 528	-173 000	-182 000
Kommunale avgifter	9	-1 092 703	-999 240	-1 028 000	-1 150 000
Velforeningskontigent		-81 860	-79 478	-80 000	-82 000
Energi/fyring		-10 503	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-519 198	-536 159	-534 000	-545 000
Andre driftskostnader	10	-39 238	-81 522	-114 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 178 067	-2 384 068	-2 913 951	-2 856 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 590 227	2 666 189	2 455 049	2 165 600
DRIFTSRESULTAT		1 590 227	2 666 189	2 455 049	2 165 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 402	41 859	0	0
Finanskostnader	12	-1 836 205	-2 334 338	-1 786 000	-2 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 797 803	-2 292 479	-1 786 000	-2 084 000
ÅRSRESULTAT		-207 576	373 711	669 049	81 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	373 711		
Fra annen egenkapital		-207 576	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	187 484 000	187 484 000
Tomt		13 300 000	13 300 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		200 784 001	200 784 001
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		130 800	130 799
Andre kortsiktige fordringer	15	3 309	2 521
Energiavregning	20	39 523	0
Driftskonto OBOS-banken		968 274	878 210
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 271	1 899
Sparekonto OBOS-banken		3 390 901	4 008 323
Sparekonto OBOS-banken II		176	175
Innestående i andre banker		754	46
SUM OMLØPSMIDLER		4 549 007	5 021 972
SUM EIENDELER		205 333 008	205 805 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 5000		400 000	400 000
Annen egenkapital	16	4 839 902	5 047 477
SUM EGENKAPITAL		5 239 902	5 447 477
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	119 038 000	119 038 000
Borettsinnskudd	18	80 313 600	80 313 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 351 600	199 351 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		527 570	255 377
Skyldige offentlige avgifter	19	25 811	5 671
Påløpte renter		176 926	151 237
Energiavregning	20	0	485 860
Annen kortsiktig gjeld	21	11 200	108 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		741 506	1 006 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 333 008	205 805 973
Pantstillelse	22	224 313 600	224 313 600
Garantiansvar	23	0	0

Trondheim, 27.04.2022

Styret i Ladebekken BRL

Anders Løvdahl /s/

Marianne Hepsø /s/

Espen T. Jakobsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 227 140
Kabel-tv / internett	523 200
Vedlikehold	96 000
Leie av bod	22 968
Kapitalkostnader på IN-lån	1 810 637
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 568
Overført til kapitalkostnader	-1 836 205
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 869 308

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vedlikehold	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 864 508

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	50 215
Portåpner	11 116
Tryg Forsikring	6 250
SUM ANDRE INNTEKTER	67 581

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-146 929
Påløpte feriepengene	-15 841
Arbeidsgiveravgift	-31 409
Yrkesskadeforsikring	-244
Andre personalkostnader	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-199 422

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

ELLER:

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 865.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 303
SUM KONSULENTHONORAR	-14 303

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Brødrene Midthaug AS	-621 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-621 250
Drift/vedlikehold bygninger	-93 043
Drift/vedlikehold VVS	-3 484
Drift/vedlikehold elektro	-12 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 509
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 655
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 673
Egenandel forsikring	-12 516
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-853 185

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-453 998
Vann- og avløpsavgift	-390 443
Renovasjonsavgift	-248 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 092 703

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 126
Verktøy og redskaper	-2 498
Driftsmateriell	-7 073
Vakthold	-829
Andre fremmede tjenester	-15 655
Kontor- og datarekvisita	-770
Trykksaker	-1 303
Andre kontorkostnader	-1 689
Porto	-1 796
Bank- og kortgebyr	-2 500
Innbetalt på tidligere tapsføringer	6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 238

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 128
Andre renteinntekter	274
SUM FINANSINNTEKTER	38 402

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 836 205
SUM FINANSKOSTNADER	-1 836 205

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.414/bnr.514

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	165 648
Tilgang 2008	41 412
Tilgang 2018	41 412
Avskrevet tidligere	-248 471
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	3 309
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 309

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 403 504
Egenkapital fra IN tidligere	1 436 400
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 839 902

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Refinansiert fra DnB NOR

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 46 år.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2037.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Refinansiert fra DnB NOR Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2037	Første avdrag er 01/11-2037
1, 4, 41, 44		3 600
2, 5, 6, 7, 8, 10		5 050
11, 13, 14, 15, 16, 18		5 050
19, 22, 23, 24, 26, 27		5 050
29, 30, 31, 32, 34, 35		5 050
37, 38, 39, 43, 46, 47		5 050
49, 50, 51, 52, 54, 55		5 050
57, 58, 59, 60, 62, 63		5 050
65, 66, 67, 68, 70, 71		5 050
73, 74, 75, 76, 78, 79		5 050
80		5 050
3, 9, 12, 17, 20, 25		6 300
28, 33, 36, 40, 42, 45		6 300
48, 53, 56, 61, 64, 69		6 300
72, 77		6 300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 271
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 540
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 811

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 473 300
SUM INNETEKTER	-1 473 300

KOSTNADER

Administrasjon	51 543
Fjernvarme	874 429
Strøm	586 851
SUM KOSTNADER	1 512 823

SUM ENERGIAVREGNING	39 523
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 200

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: Startbolade@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Ladebekken Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Fred Stjerne.

Renhold

Borettslaget har avtale med Linda Berger Linda Bergerom renhold av fellesarealene.

Parkering

Til hver andel følger rett til bruk av parkeringsplass i parkeringskjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører: hege.lervik.wuttudal@obos.no.

Leverandør av nøkler er Certego AS.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Andelsnummer/leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. postoppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150) eller,
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ladebekken Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



5753 Ladebekken Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.