



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 069 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER  
Forretningsadresse: Tempevegen 11A  
7031 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 342 212	4 180 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 342 212</b>	<b>4 180 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		105 770	134 353
Annen driftskostnad		1 690 145	2 091 557
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 795 915</b>	<b>2 225 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 546 297</b>	<b>1 954 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 735	20 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 735</b>	<b>20 662</b>
Annen finanskostnad		107 862	84 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 862</b>	<b>84 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 127</b>	<b>-63 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 478 170	1 891 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		40 071 385	40 071 385
Sum varige driftsmidler		40 071 385	40 071 385
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 071 385	40 071 385
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 500
Andre fordringer		155 417	8 629
Sum fordringer		155 417	12 129
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 095	2 904 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 095	2 904 232
Sum omløpsmidler		4 062 511	2 916 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 551 518	18 073 348
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 551 518</b>	<b>18 073 348</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 556 318</b>	<b>18 078 148</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		8 414 111	9 798 205
Øvrig langsiktig gjeld		14 670 000	14 670 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 084 111</b>	<b>24 468 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 084 111</b>	<b>24 468 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254 222	245 124
Leverandørgjeld		115 238	112 384
Skyldige offentlige avgifter		42	423
Annen kortsiktig gjeld		123 966	83 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>493 467</b>	<b>441 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 577 578</b>	<b>24 909 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442373

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 069 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER  
Forretningsadresse: Tempevegen 11A  
7031 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 980 069 583  
BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 342 212	4 180 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 342 212</b>	<b>4 180 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		105 770	134 353
Annen driftskostnad		1 690 145	2 091 557
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 795 915</b>	<b>2 225 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 546 297</b>	<b>1 954 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 735	20 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 735</b>	<b>20 662</b>
Annen finanskostnad		107 862	84 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 862</b>	<b>84 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 127</b>	<b>-63 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 478 170	1 891 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>



Organisasjonsnr: 980 069 583  
BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		40 071 385	40 071 385
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 071 385	40 071 385
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 500
Andre fordringer		155 417	8 629
Sum fordringer		155 417	12 129
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 095	2 904 232
Sum omløpsmidler		4 062 511	2 916 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	20 551 518	18 073 348
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 551 518</b>	<b>18 073 348</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20 556 318</b>	<b>18 078 148</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 414 111	9 798 205
Øvrig langsiktig gjeld	14 670 000	14 670 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 084 111</b>	<b>24 468 205</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 084 111</b>	<b>24 468 205</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	254 222	245 124
Leverandørgjeld	115 238	112 384
Skyldige offentlige avgifter	42	423
Annen kortsiktig gjeld	123 966	83 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>493 467</b>	<b>441 393</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 577 578</b>	<b>24 909 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>



Organisasjonsnr: 980 069 583  
BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER

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 2023

B/L Tempe Seniorboliger

15. mai 2023

Selskapsnummer: 7162







## Velkommen til årsmøte i B/L Tempe Seniorboliger

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:

15. mai 2023 kl. 18:00, Borettslagets møterom.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Male yttergang
8. Male innvendige ganger
9. Beskjæring av trær
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i B/L Tempe Seniorboliger**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Kåre Bjerkan velges til møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter er 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

Som fører av protokollen ble Kåre Bjerkan foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 7

## Male yttergang

**Forslag fremmet av:**

Nina Julie Hagen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Yttergang er slitt. Ønske om å male yttergang slik at det ser penere ut.

**Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og så fremlegge saken på beboermøte, der kostnad og eventuell betydning for husleien blir lagt frem til avstemming.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og så fremlegge saken på beboermøte, der kostnad og eventuell betydning for husleien blir lagt frem til avstemming.

Sak 8

## Male innvendige ganger

**Forslag fremmet av:**

Nina Julie Hagen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønske om å male alle innvendige ganger i blokka, på sikt.

**Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og så fremlegge saken på beboermøte, der kostnad og eventuell betydning for husleien blir lagt frem til avstemming.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og så fremlegge saken på beboermøte, der kostnad og eventuell betydning for husleien blir lagt frem til avstemming.



Sak 9

## Beskjæring av trær

### Forslag fremmet av:

Nina Julie Hagen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ta toppen av noen av trærne mot Nidelva. Litt mer lys og utsikt på vestsiden av blokken.

### Styrets innstilling

Da trærne ligger på kommunal tomt, har ikke borettslaget lov til å beskjære disse. For 2-3 år siden hadde kommunens folk en befaring angående trærne. De vil ikke gjøre noe med dem pga fare for utglidning. Trærne skal binde jordsmonnet og hindre ras/utglidning mot Nidelva. Ras/utglidning kan påføre borettslagets bygg setningsskader, noe som er svært kostbart å rette opp i. Styret er derfor skeptisk til å rette henvendelse om beskjæring til Trondheim Kommune.

### Forslag til vedtak

Styret retter ikke henvendelse om beskjæring til Trondheim Kommune.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Alle i styret stiller til gjenvalg.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kåre Bjerkan

#### Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Irma Strøm
- Johnny Rones

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:



- Kari Lie
- Liv Oktander



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kåre Bjerkan	Magnus Berrføtts Veg 14 B
Styremedlem	Johnny Roger Ronnes	Tempevegen 11 A
Styremedlem	Irma Strøm	Tempevegen 11 A
Varamedlem	Kari Lie	Tempevegen 11 A
Varamedlem	Liv Oktander	Tempevegen 11 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 67 70 58, og e-post [tempe-seniorboliger@styrerommet.no](mailto:tempe-seniorboliger@styrerommet.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 B/L Tempe Seniorboliger

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

B/L Tempe Seniorboliger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980069583, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

62 524

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.

B/L Tempe Seniorboliger har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid.

Styret har avholdt 3 formelle styremøter, og ellers løst styreoppgaver og tatt avstemninger pr e-post.

Det er avholdt to beboeravstemninger i 2022. Det gjelder:

Avstemming - bestille kartlegging for energisparing. Den ble avholdt uten oppmøte, samtlige fikk sak og stemmesedler i postkassen, og utfylte stemmesedler ble lagt i styrets postkasse. Det ble innlevert 25 stemmesedler. Av de var det 15 mot å iverksette kartlegging av energisparing, og 10 for. Dermed ble det ingen kartlegging.

Avstemming - valg av vaktmester.

De vi har nå, Heimdal Vaktmesterservice AS, fikk 30 stemmer.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS fikk 1 stemme.

Ventilasjonsanlegg: Det ble i 2020 skiftet feilmonterte kjøkkenvifter som hadde egen motor. Egen motor på kjøkkenvifter gjør at det sentrale ventilasjonsanlegget ikke virker. Informasjon om dette er sendt ut, ingen må installere kjøkkenvifter med motor.

Rørfunn har også i 2022 gjort utbedringer angående fjernvarme for å rette opp problemer med for mye/lite varme. Vi gjør oppmerksom på at dersom varmeregulatorene blir stengt helt, satt på 0 over sommeren, kan det medføre at regulatoren låser seg så det ikke blir varme til høsten. Sett den på mellom 0 og 1 for å unngå dette.

Brannsikring og HMS-tiltak er foretatt.

Vi har løpende avtale med Norsk Brannvern for å ivareta brannsikkerhet. Alle har fått utlevert brannslukkerapparat + at det er utplassert på nødvendige steder i fellesareal.

Styret ber om at alle som oppdager skader, lekkasjer, eller at andre ting ikke fungerer, varsler styret med en gang. Da kan dette ordnes før det eventuelt oppstår følgeskader som fordyrer, og i siste instans kan føre til husleieøkning.

De største kostnader i 2022, avrundet:

Drift og vedlikehold	kr 204 000,-
Forsikringer	kr 157 000,-
Kommunale avgifter	kr 406 000,-
Strøm+fjernvarme	kr 392 000,-
TV+bredbånd	kr 264 000,-
Lånekostnader	kr 1 492 000,-

Budsjett for 2023 er utarbeidet. Felleskostnadene (husleien) er økt med 3%. Dette er en svært liten økning når en tar hensyn til flere omganger med økt rente på borettslagets lån, og en generell prisstigning / økning i konsumprisindeksen på 5,9%.

Styret i B/L Tempe Seniorboliger



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og drifts- og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente på borettslagets lån.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 372 000 som øremerkes oppsparing til vindusskifte.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

I posten for kommunale avgifter er det beregnet en økning på 31%.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret budsjetterte med høyere kostnader enn faktiske kostnader for 2022. Styret reduserer derfor denne posten med 24% for 2023.

### Forsikring

Styret budsjetterer med en økning av premien med 5%.

### Lån

B/L Tempe Seniorboliger har lån i Husbanken. Styret budsjetterer med en økning på 9% på finanskostnadene. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en samlet økning på 3% av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tempe Seniorboliger

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tempe Seniorboliger som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

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 regnskapsførerselskap  
2 av 23 Årsrapport med regnskap 2022.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, 12. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET TEMPE SENIORBOLIGER ORG.NR. 980 069 583, KUNDENR. 7162

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 474 968</b>	<b>1 974 386</b>	<b>2 474 968</b>	<b>3 569 044</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 478 170	1 891 051	1 558 102	1 615 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-1 384 094	-1 390 469	-1 566 000	-1 360 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 094 076</b>	<b>500 582</b>	<b>-7 898</b>	<b>255 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 569 044</b>	<b>2 474 968</b>	<b>2 467 070</b>	<b>3 824 644</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 062 511	2 916 361		
Kortsiktig gjeld		-493 467	-441 393		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 569 044</b>	<b>2 474 968</b>		



B/L Tempe Seniorboliger

## BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER ORG.NR. 980 069 583, KUNDENR. 7162

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 342 212	4 171 098	4 342 000	4 472 000
Andre anlegg		0	5 995	0	0
Andre inntekter		0	3 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 342 212</b>	<b>4 180 593</b>	<b>4 342 000</b>	<b>4 472 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 771	-43 603	-18 400	-18 400
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-5 500	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-750	0	0
Forretningsførerhonorar		-75 200	-73 080	-76 000	-77 000
Konsulenthonorar		0	-3 843	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-191 291	-572 919	-649 000	-662 000
Forsikringer		-156 517	-143 088	-150 000	-164 000
Kommunale avgifter	7	-406 189	-386 001	-399 000	-533 000
Energi/fyring	8	-391 962	-450 779	-765 000	-573 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 528	-243 365	-279 000	-285 000
Andre driftskostnader	9	-197 582	-212 982	-260 498	-257 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 795 915</b>	<b>-2 225 910</b>	<b>-2 697 898</b>	<b>-2 670 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 546 297</b>	<b>1 954 683</b>	<b>1 644 102</b>	<b>1 801 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	39 735	20 662	0	0
Finanskostnader	11	-107 862	-84 294	-86 000	-186 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 127</b>	<b>-63 632</b>	<b>-86 000</b>	<b>-186 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 478 170</b>	<b>1 891 051</b>	<b>1 558 102</b>	<b>1 615 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 478 170	1 891 051		



B/L Tempe Seniorboliger

## BORETTSLAGET TEMPE SENIORBOLIGER, ORG.NR. 980 069 583

BALANSE			
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	40 071 385	40 071 385
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 071 385</b>	<b>40 071 385</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 768	8 395
Kundefordringer		0	3 500
Forskuddsbetalte kostnader		146 649	234
Driftskonto OBOS-banken		663 994	752 978
Driftskonto OBOS-banken II		4 249	4 249
Sparekonto OBOS-banken		3 238 852	2 147 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 062 511</b>	<b>2 916 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		20 551 518	18 073 348
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 556 318</b>	<b>18 078 148</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 414 111	9 798 205
Borettsinnskudd		14 400 000	14 400 000
Annen langsiktig gjeld	14	270 000	270 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 084 111</b>	<b>24 468 205</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 883	6 939
Leverandørgjeld		115 238	112 384
Skyldige offentlige avgifter	15	42	423
Påløpte renter		24 975	12 036
Påløpte avdrag		229 247	233 088
Annen kortsiktig gjeld	16	94 083	76 522
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>493 467</b>	<b>441 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 133 896</b>	<b>42 987 746</b>
Pantstillelse	17	40 000 000	40 000 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.04.2023, Styret i Borettslaget Tempe Seniorboliger

Kåre Bjerkan /s/

Johnny Roger Rones /s/

Irma Strøm /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 675 008
Lån/avdrag	1 652 736
Fjernvarme	733 056
Kabel-tv	280 512
Strøm hybridbil	900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 342 212</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-2 400
Påløpte feriepenger	-300
Arbeidsgiveravgift	-13 071
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 771</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000,-

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875,-

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 835
Drift/vedlikehold VVS	-11 101
Drift/vedlikehold elektro	-12 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 592
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 079
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 169
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 008
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-191 291</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-185 622
Vann- og avløpsavgift	-156 999
Renovasjonsavgift	-63 568
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-406 189</b>

**NOTE: 8**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 144
Fjernvarme	-384 818
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-391 962</b>



B/L Tempe Seniorboliger

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 453
Vaktmestertjenester	-5 358
Renhold ved firmaer	-90 519
Snørydding	-59 323
Gressklipping	-22 031
Andre fremmede tjenester	-908
Kontor- og datarekvisita	-648
Trykksaker	-2 762
Andre kontorkostnader	-30
Bank- og kortgebyr	-3 146
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-197 582</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 847
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 304
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 735</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-107 862
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-107 862</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1998	40 000 000
Kostpris/bokført verdi 2010	71 385
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 071 385</b>

Tomten ble kjøpt i 1998. Gnr.62/bnr.524

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

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2006	-25 600 000
Nedbetalt tidligere	15 801 795
Nedbetalt i år	1 384 094
	-8 414 111
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 414 111</b>



B/L Tempe Seniorboliger

**NOTE: 14**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Vedlikeholdsfond	-270 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-270 000</b>

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-42
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-42</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-300
Påløpte kostnader	-93 783
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94 083</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 400 000
Pantelån	8 414 111
Påløpte avdrag	229 247
<b>TOTALT</b>	<b>23 043 358</b>

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

Bygninger	40 071 385
<b>TOTALT</b>	<b>40 071 385</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81697677. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 7162 **Selskapsnavn:** B/L Tempe Seniorboliger

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.