



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953683636

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 463 680	5 610 632
Sum inntekter		6 463 680	5 610 632
Kostnader			
Lønnskostnad		301 224	301 224
Annen driftskostnad		3 291 913	2 998 066
Sum kostnader		3 593 137	3 299 290
Driftsresultat		2 870 543	2 311 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 386	120 850
Sum finansinntekter		146 386	120 850
Annen finanskostnad		1 846 281	1 587 413
Sum finanskostnader		1 846 281	1 587 413
Netto finans		-1 699 895	-1 466 563
Resultat før skattekostnad		1 170 648	844 779
Årsresultat		1 170 648	844 779
Totalresultat		1 170 648	844 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 170 648	844 779
Sum overføringer og disponeringer		1 170 648	844 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 476 904	29 476 904
Sum varige driftsmidler		29 476 904	29 476 904
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 476 904	29 476 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 676	-9 349
Andre fordringer		136 809	133 509
Sum fordringer		156 485	124 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 780 857	2 971 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 780 857	2 971 840
Sum omløpsmidler		2 937 342	3 096 000
SUM EIENDELER		32 414 246	32 572 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		561 047	1 731 695
Sum opptjent egenkapital		-561 047	-1 731 695
Sum egenkapital		-552 447	-1 723 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 691 479	32 624 855
Øvrig langsiktig gjeld		1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld		32 795 879	33 729 255
Sum langsiktig gjeld		32 795 879	33 729 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 956	160 153
Leverandørgjeld		130 970	342 766
Skyldige offentlige avgifter		11 744	13 144
Annen kortsiktig gjeld		18 143	50 680
Sum kortsiktig gjeld		170 813	566 744
Sum gjeld		32 966 692	34 295 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 414 246	32 572 904



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543438

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 463 680	5 610 632
Sum inntekter		6 463 680	5 610 632
Kostnader			
Lønnskostnad		301 224	301 224
Annen driftskostnad		3 291 913	2 998 066
Sum kostnader		3 593 137	3 299 290
Driftsresultat		2 870 543	2 311 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 386	120 850
Sum finansinntekter		146 386	120 850
Annen finanskostnad		1 846 281	1 587 413
Sum finanskostnader		1 846 281	1 587 413
Netto finans		-1 699 895	-1 466 563
Resultat før skattekostnad		1 170 648	844 779
Årsresultat		1 170 648	844 779
Totalresultat		1 170 648	844 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 170 648	844 779
Sum overføringer og disponeringer		1 170 648	844 779



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 476 904	29 476 904
Sum varige driftsmidler		29 476 904	29 476 904
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 476 904	29 476 904
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 676	-9 349
Andre fordringer		136 809	133 509
Sum fordringer		156 485	124 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 780 857	2 971 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 780 857	2 971 840
Sum omløpsmidler		2 937 342	3 096 000
SUM EIENDELER		32 414 246	32 572 904
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	561 047	1 731 695
Sum opptjent egenkapital	-561 047	-1 731 695
Sum egenkapital	-552 447	-1 723 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 691 479	32 624 855
Øvrig langsiktig gjeld	1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld	32 795 879	33 729 255
Sum langsiktig gjeld	32 795 879	33 729 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 956	160 153
Leverandørgjeld	130 970	342 766
Skyldige offentlige avgifter	11 744	13 144
Annen kortsiktig gjeld	18 143	50 680
Sum kortsiktig gjeld	170 813	566 744
Sum gjeld	32 966 692	34 295 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 414 246	32 572 904



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP 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



Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

**Den 103. ordinære
Selskapsforsamling**

Torsdag 05. juni 2025 kl. 18.00

TROND IL
Klubbhus

ÅRSMELDING OG REGNSKAP

FOR

2024



Til andelseiere i TKB

I samsvar med §10 i vedtektene til TKB kaller vi inn til den 103. ordinære selskapsforsamling i Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL.

Dato: torsdag 5. juni 2025 Tid: kl. 18.00

Sted: Trond IL. Klubbhus

Saksliste:

1. Åpning ved leder

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

2.2 Valg av møtesekretær

2.3 Valg av to medlemmer til å skrive under protokollene

2.4 Valg av tellekorps

3. Styrets årsberetning for styreperioden 1.6-24 – 5.6.25

3.1 Innsendt sak til selskapsforsamlingen til orientering

4. Regnskap

4.1 Regnskapet for 2024

4.2 Merknader fra revisor

4.3 Merknader fra kontrollkomiteen (deles ut)

4.4 Kommentarer til regnskapet

5. Endelig budsjett for 2025

6. Godtgjøring til styret og revisor for 2024

6.1 Samlet godtgjørelse til styret for 2024 følge budsjett 240 000,-

6.2 Revisors honorar for 2024, fastsettes etter regning.

7. Valg – valgkomiteén legger frem sin innstilling

7.1 Styreleder

7.2 Ett styremedlem

7.3 Tre varamedlemmer

7.4 Revisor

7.5 Kontrollkomité

7.6 Tilsynsførere

7.7 Valgkomité

Protokoll

Servering av snitter, kake, kaffe og te i pausen.



Alle registrerte andelshavere har stemmerett. Beboere på framleiekontrakt har møte- og talerett, men ikke stemmerett med mindre de møter med skriftlig og datert fullmakt, underskrevet av andelshaver. En andelseier kan la seg representere ved en skriftlig fullmakt, men ingen andelseiere kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan tas opp til behandling.

Velkommen

Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL
Styret



Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL
Styrets årsberetning for 2024
Perioden juni 2024 til juni 2025

Styrets sammensetning i perioden

Gaute Bjerke-Busch, styreleder
Roger Lian, nestleder
Tormod Osen
Jaya Syltern Thomlison
Gyrid Nordal Kaldestad

Styrets varamedlemmer:

Siri Denstad Langlo
Dag Østerhagen
Pål Brekkås

Kontrollkomité

Klaus Holm
Mathias Nylenna
Ragnhild Molnes
Vara: Marte Tidemann

Valgkomité

2. avdeling: Ragnvald Larsen
3. avdeling: Mia Fugelsøy Knudsen
3. avdeling: Mikael Gullikstad

Tilsynsførere

1. avdeling: Lasse Rindahl og Arnstein Syltern
2. avdeling: Mauritz Talseth og Olivier Harail
3. avdeling: Linda Røsvik Vikaune og Ragnhild Molnes



Møtevirkosomhet

Styret gjennomførte 12 møter i perioden i tillegg har styret hatt løpende kontakt og fortløpende håndtert og besvart eposter og henvendelser på telefon.

3 Styrets årsberetning 2024-25

Styrearbeidet siste periode har i stor grad vært viet saksbehandling av søknader, forsikringssaker og oppfølging av hendelser og tidligere utførte prosjekter.

Antall hendelser som involverer forsikringssaker har gått noe ned siste år. Det er en hyggelig statistikk og vi håper dette er starten på en trend. Minner alle andelshavere om å holde øye med hvitevarer o.l. som er koblet til boligens vann og avløpssystem. Oppvask- og vaskemaskiner er erfaringsmessig en hyppig årsak til vannlekkasjer.

Uvær har i løpet av vinteren gjort noe skade på både hus og vegetasjon og har blitt håndtert uten større kostnader. Styret forvalter hvert år et beskjedent vedlikeholdsbudsjett og har forholdt seg defensivt til bruk av dette gjennom første halvdel av perioden, for så å prioritere planlagte vedlikeholdsprosjekter i andre halvdel. På grunn av lave kostnader i første halvdel har styret i andre halvdel valgt å prioritere budsjettet mot to tema som vi vil måtte håndtere i årene som kommer:

1 Brannsikring og pipeløp

Ved årlig tilsyn får vi melding om feil og mangler ved boligselskapets pipeløp. Det er gjort et stort arbeid med mange piper allerede, men fortsatt har vi piper med merknader fra tilsyn og dette må vi forsøke å prioritere uten å spise av egenkapital. Styret vil prioritere pipefornying basert på meldinger fra tilsyn og avtale med de andelene det gjelder fortløpende.

2 VVS anlegg

Styret har for tiden startet en kartlegging av tilstand på VVS-anleggene, med spesielt fokus på avløp/stikkør mellom bolig og det kommunale anlegget. Dette er et nystartet arbeid som handler om å anslå dagens tilstand, slik at det kan utføres nødvendig utbedring over tid. Det vi ikke ønsker er en akutte situasjoner der slike rør sprekker og krever kostbare utbedringer.

Bruksendring loft og kjeller

Styret har også gjort en kartlegging rundt ansvar for godkjenning av bruksendring av loft og kjeller til oppholdsrom. Det er blant annet få oppussede loftsrom som har søkt og fått godkjenning av bruksendring. Dette er andelshavers ansvar. Men det er heller ikke en rett fram sak å få bruksendring godkjent. Det som uansett er viktig er at alle som legger sin andel ut for salg er klar over status for sin andel og forstår sitt ansvar for informasjon i salgsprosessen.

Avfallshåndtering

Det er en bedring i kapasiteten på avfallsstasjonene, både ved tilførsel av ekstra søppelkopper men sannsynligvis har også vårt eget bruksmønster endret seg merkbart etter TRVs endring i fjor. Tilsynsførerne har gjort et godt kartleggingsarbeid i året som har gått.



Økonomisk styring

Som nevnt har vi ikke møtt på noen store økonomiske utfordringer fra akutte situasjoner i perioden. Rentenivået har stabilisert seg og vi budsjetterer relativt likt for neste periode.

Ordensreglement TKB

TKBs ordensreglement har mange beskrivelser av hvordan boligselskapet fungerer og reglene er laget for at det skal være godt å bo og sikre godt samarbeid og naboskap. Reglementet er enkelt tilgjengelig på tkb.no og vi oppfordrer alle om å sette seg grundig inn i dette.

Alle som ønsker å utføre permanente endringer i tilknytning til boligen, uteområde eller parsellen man har vedlikeholdsansvar for må involvere styret. Også ved tvilstilfeller. Styret har ingen politifunksjon, men har ansvar for å veilede slik at verdiene til fellesskapet blir ivaretatt for fremtiden og at TKB fortsetter å være et attraktivt sted å bo.

3.1 Innsendt sak til selskapsforsamlingen - til orientering.

Følgende sak er sendt styret til behandling i selskapsforsamlingen.

Bestemmelser angående soneparkering

Ville det være mulig for styret å fremme et forslag overfor Trondheim Kommune/Trondheim Parkering som innebærer at beboere i TKB skal få mulighet til å reservere en parkeringsplass? Kombinasjonen av boligeieres og næringsforetaks rett til å parkere innenfor en boligzone, er særdeles uheldig for TKB som består av bevaringsverdige trehus i sjeldent grønne omgivelser. Særpreget ved borettslaget er – vel og merke – ivaretatt av byantikvaren. Byantikvaren, Mette Bye, ønsker vel ikke at mange beboere skal etablere parkeringsplasser inne i grøntområdet – noe som kan skje dersom betingelsene for beboerne forverres. Ellers er tilstedeværelsen av de store leiebilene fra Hyre simpelthen i dårlig samsvar med egenarten ved 'Rosenborg Hageby' – særlig når de står parkert på rad og rekke i en og samme gate.

Vennlig hilsen,

Bente i Holbergsgt. 21B

Styret har lest bestemmelsene til Trondheim Parkering og disse gir ikke åpning for å reservere plasser innenfor en parkeringssone. Unntaket er bildelingsløsninger, som f.eks Trondheim Bilkollektiv og Hyre. Styret har fått flere henvendelser om parkeringsspørsmål gjennom perioden og ønsker å hente innspill fra Selskapsforsamlingen. Roger Lian innleder og vi setter av inntil 20 minutter av møtet til dette.



Virksomhetens art

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et frittstående borettslag med formål å stille boliger til rådighet for andelseierne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune.

Visjon og strategi

Trondhjems Kooperative Boligselskap borettslag er et borettslag som har fellesskap og godt naboskap som sine grunnverdier. Andelseierne i TKB har dermed det kollektive som identitetsmarkør.

Følgende punkt skal stå i fokus for TKB's drift og virksomhet:

* TKB's bygninger holdes ved like og holdes i hevd i den stil den ble bygget på 1920-tallet. For å oppnå dette best mulig følger TKB de anvisninger som byantikvaren gir.

* Landskapet rundt TKB's bygninger skal ivaretas som det kulturlandskapet det er, og alle beboerne skal ha glede av fellesarealene.

* I TKB skal miljøet ivaretas. TKB oppfordrer til f.eks. økologisk dyrking, kompostering og tilrettelegging av forholdene for bier og humler.

Boliger

Boligmassen i TKB består av 16 firemannsboliger og 11 tomannsboliger, til sammen utgjør dette 86 leiligheter.

Salg av leiligheter i 2024 - informasjon fra forretningsfører:

nr.	selger	kjøper	dato	pris
83	Ståle Gjersvold	Lars Mølgaard Saxhaug Kristin Hestmann Vinjerui	05.03.24	6.200.000

Vi ønsker alle nye andelseiere hjertelig velkommen til TKB

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 170 648 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget har pr. 31.12.24 en negativ egenkapital på kr -561 047. Borettslagets disponible midler kr 2 766 529 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Selskapets styre bekrefter at regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets resultat i 2024, samt selskapets finansielle stilling og likviditet pr 31.12.2024.



Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

HMS

Styret arbeider med å lage en helhetlig plan for HMS-arbeidet. Prioriterte områder nå er oppfølging av brannvern etter feiertilsyn, samt kontroll av brannvarslingsanlegg.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2024 ikke hatt noen ansatte.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet. Det er ikke iverksatt og planlegges ikke spesielle tiltak med hensyn til miljø.

Likestilling

Selskapet tilstreber å oppnå likestilling i selskapets styrende organer. Av 21 verv er 10 besatt av kvinner mens 11 av menn.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt andre forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

TAKK!

Styret sender en stor takk til tilsynsførere, kontrollkomité, valgkomité, og festkomite samt til alle beboere for engasjement og samarbeid for å skape et trygt og trivelig bomiljø i TKB!

Vi ønsker alle en fin sommer og høst!

Trondheim 22. mai 2025

For styret i
Trondhjems Kooperative Boligselskap BRL

Gaute Bjerke-Busch

Roger Lian

Jaya Syltern Thomlison

Gyrid Nordal Kaldestad

Tormod Osen



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 529 256	2 526 904	2 529 257	2 766 529
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 170 648	844 779	858 200	631 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-933 375	-842 427	-873 000	-910 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		237 273	2 352	-14 800	-279 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 766 529	2 529 256	2 514 457	2 487 529

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 937 342	3 096 000
Kortsiktig gjeld	-170 813	-566 744
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 766 529	2 529 256



TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG ORG.NR. 953 683 636, KUNDENR. 9280

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 463 680	5 610 632	6 464 000	6 464 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 463 680	5 610 632	6 464 000	6 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 224	-37 224	-38 000	-38 000
Styrehonorar	4	-264 000	-264 000	-264 000	-264 000
Revisjonshonorar	5	-19 045	-17 805	-18 700	-19 000
Forretningsførerhonorar		-107 240	-102 355	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-20 313	-2 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-429 045	-349 950	-535 000	-538 000
Forsikringer		-679 948	-620 042	-682 000	-818 000
Festeavgift		0	-4 601	-4 600	-5 000
Kommunale avgifter	8	-1 416 199	-1 256 295	-1 444 000	-1 507 000
Energi/fyring		-19 547	-14 759	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 858	-484 785	-518 000	-539 000
Andre driftskostnader	9	-92 718	-144 724	-165 500	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 593 137	-3 299 290	-3 803 800	-4 033 000
DRIFTSRESULTAT		2 870 543	2 311 342	2 660 200	2 431 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	146 386	120 850	0	0
Finanskostnader	11	-1 846 281	-1 587 413	-1 802 000	-1 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 699 895	-1 466 563	-1 802 000	-1 800 000
ÅRSRESULTAT		1 170 648	844 779	858 200	631 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 170 648	844 779		



TRONDHJEMS KOOPERATIVE BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
ORG.NR. 953 683 636, KUNDENR. 9280

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 476 904	29 476 904
SUM ANLEGGSMIDLER		29 476 904	29 476 904
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 676	-9 349
Forskuddsbetalte kostnader		136 809	133 509
Driftskonto OBOS-banken		463 432	875 722
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 360	9 760
Sparekonto OBOS-banken		2 309 064	2 086 357
SUM OMLØPSMIDLER		2 937 342	3 096 000
SUM EIENDELER		32 414 246	32 572 904
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Udekket tap	13	-561 047	-1 731 695
SUM EGENKAPITAL		-552 447	-1 723 095
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	31 691 479	32 624 855
Borettsinnskudd	15	1 104 400	1 104 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 795 879	33 729 255
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 528	48 708
Leverandørgjeld		130 970	342 766
Skyldige offentlige avgifter	16	11 744	13 144
Påløpte renter		9 956	160 153
Annen kortsiktig gjeld	17	4 615	1 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 813	566 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 414 246	32 572 904
Pantstillelse	18	37 208 800	37 208 800
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.05.2025

Styret i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

Gaute Bjerke-Busch /s/

Jaya Syltern Thomlison /s/

Roger Lian /s/

Tormod Osen /s/

Gyrid Nordal Kaldestad /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	3 269 976
Lånekostnader	2 675 640
TV/Internett	518 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 463 680

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 224
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 224

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 264 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 680, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 045.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 313
SUM KONSULENTHONORAR	-20 313

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 683
Drift/vedlikehold VVS	-117 073
Drift/vedlikehold elektro	-23 130
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 645
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-7 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-429 045

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-639 792
Vann- og avløpsavgift	-437 477
Feieavgift	-15 489
Renovasjonsavgift	-323 441
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 416 199

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 240
Container	-43 904
Annet driftsmateriale	-1 726
Andre fremmede tjenester	-1 708
Trykksaker	-6 331
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 680
Andre kontorkostnader	-574
Telefon u/mva	-4 260
Drivstoff	-607
Vedlikehold biler/maskiner	-7 789
Bank- og kortgebyr	-3 652
Velferdskostnader	-7 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 718

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	76 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 225
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 741
SUM FINANSINNTEKTER	146 386

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 846 159
Renter på leverandørgjeld	-122
SUM FINANSKOSTNADER	-1 846 281

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 906 478
Tilgang 2005	8 646 404
Tilgang 2009	18 924 021
SUM BYGNINGER	29 476 904

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	985 084
Nedbetalt i år	460 524
	-3 554 392
Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-30 000 000
Nedbetalt tidligere	1 390 061
Nedbetalt i år	472 852
	-28 137 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 691 479



NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 104 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 104 400

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 360
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 744

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Strøm desember	1 655
Refusjon beboer	2 960
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	4 615

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 104 400
Pantelån	31 691 479
TOTALT	32 795 879

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

Bygninger	29 476 904
TOTALT	29 476 904



Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Trondhjems Kooperative
Boligselskap Borettslag

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Trondheim, 19. mai 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2025-05-19

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

17



BUDSJETT 2025

	2025	2024
Felleskostnader	6 464 000	6 464 000
Andre inntekter	0	0
Sum driftsinntekter	6 464 000	6 464 000
Personalkostnader	-38 000	-38 000
Styrehonorar	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	-19 000	-18 700
Andre honorarer	-24 000	-24 000
Forretningsførerhonorar	-114 000	-109 000
Konsulenthonorar	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	-538 000	-535 000
Forsikringer	-818 000	-682 000
Festeavgift	-5 000	-4 600
Kommunale avgifter	-1 507 000	-1 444 000
Energi	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd	-539 000	-518 000
Andre driftskostnader	-166 000	-165 500
Sum driftskostnader	-4 033 000	-3 803 800
Driftsresultat	2 431 000	2 660 200
Finansinntekter	0	0
Finanskostnader	-1 800 000	-1 802 000
Resultat finansinntekter/kostnader	-1 800 000	-1 802 000
Årsresultat	631 000	858 200
Årets resultat	631 000	858 200
Avdrag på langsiktig gjeld	-910 000	-873 000
Endring av disponible midler	-279 000	-14 800

Forslaget medfører ingen endring av felleskostnadene fra 01.01.25.

Felleskostnader fra 01.01.25:

4-mannsbolig:	5757
2-mannsbolig:	7736





Trondhjems Kooperative Boligselskap

FULLMAKTSKJEMA

Andelshavere som selv ikke kan møte på boligselskapets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre.

Undertegnede gir herved:

Navn: _____

Fullmakt til å representere min/vår andel ved ordinær generalforsamling i
Trondhjems Kooperative Boligselskap den 05. juni 2025.

Sted/dato: _____

Andel/leilighet: _____

Underskrift(er): _____
andelseier

Fullmakten må leveres boligselskapets styre før møtet starter. Ingen kan være fullmektig for mere enn en andelshaver.



