



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 868 776	6 397 083
Sum inntekter		12 868 776	6 397 083
Kostnader			
Lønnskostnad		260 145	240 281
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 855	1 143
Annen driftskostnad		2 624 005	2 552 923
Sum kostnader		2 891 005	2 794 347
Driftsresultat		9 977 771	3 602 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197 211	92 857
Sum finansinntekter		197 211	92 857
Annen finanskostnad		5 279 748	2 946 707
Sum finanskostnader		5 279 748	2 946 707
Netto finans		-5 082 537	-2 853 850
Resultat før skattekostnad		4 895 234	748 886
Årsresultat		4 895 234	748 886
Totalresultat		4 895 234	748 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 895 234	748 886
Sum overføringer og disponeringer		4 895 234	748 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		26 279	33 135
Sum varige driftsmidler		200 810 279	200 817 135
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		200 810 279	200 817 135
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			983
Andre fordringer		145 962	159 228
Sum fordringer		145 962	160 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 324 017	5 328 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 324 017	5 328 138
Sum omløpsmidler		6 469 979	5 488 350
SUM EIENDELER		207 280 258	206 305 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		10 484 022	5 588 788
Sum opptjent egenkapital		10 484 022	5 588 788
Sum egenkapital		10 884 022	5 988 788
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114 803 892	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld		80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld		195 117 492	199 351 600
Sum langsiktig gjeld		195 117 492	199 351 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		533 445	23 155
Leverandørgjeld		470 069	642 327
Skyldige offentlige avgifter		15 060	13 430
Annen kortsiktig gjeld		260 170	286 184
Sum kortsiktig gjeld		1 278 744	965 096
Sum gjeld		196 396 236	200 316 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 280 258	206 305 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516595

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 868 776	6 397 083
Sum inntekter		12 868 776	6 397 083
Kostnader			
Lønnskostnad		260 145	240 281
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 855	1 143
Annen driftskostnad		2 624 005	2 552 923
Sum kostnader		2 891 005	2 794 347
Driftsresultat		9 977 771	3 602 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		197 211	92 857
Sum finansinntekter		197 211	92 857
Annen finanskostnad		5 279 748	2 946 707
Sum finanskostnader		5 279 748	2 946 707
Netto finans		-5 082 537	-2 853 850
Resultat før skattekostnad		4 895 234	748 886
Årsresultat		4 895 234	748 886
Totalresultat		4 895 234	748 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 895 234	748 886
Sum overføringer og disponeringer		4 895 234	748 886



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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

26 279 33 135

Sum varige driftsmidler

200 810 279 200 817 135

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

200 810 279 200 817 135

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 983

Andre fordringer 145 962 159 228

Sum fordringer 145 962 160 211

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 6 324 017 5 328 138

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 6 324 017 5 328 138

Sum omløpsmidler

6 469 979 5 488 350

SUM EIENDELER

207 280 258 206 305 484

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	10 484 022	5 588 788
Sum opptjent egenkapital	10 484 022	5 588 788
Sum egenkapital	10 884 022	5 988 788
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	114 803 892	119 038 000
Øvrig langsiktig gjeld	80 313 600	80 313 600
Sum annen langsiktig gjeld	195 117 492	199 351 600
Sum langsiktig gjeld	195 117 492	199 351 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	533 445	23 155
Leverandørgjeld	470 069	642 327
Skyldige offentlige avgifter	15 060	13 430
Annen kortsiktig gjeld	260 170	286 184
Sum kortsiktig gjeld	1 278 744	965 096
Sum gjeld	196 396 236	200 316 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	207 280 258	206 305 484



Organisasjonsnr: 990 478 015
LADEBEKKEN BRL

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5753
Ladebekken Brl



Velkommen til årsmøte i Ladebekken Brl

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5753>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ladebekken Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Løvdahl

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Marianne Hepsø og Håvard Malkenes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5753 Årsrapport Ladebekken BRL.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av 2 styremedlemmer for 1år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Malkenes

Valgkomiteen/Styret oppfordrer folk å stemme inn Håvard i styret, han har bodd hær noen få år, vi har opplevd han som en meget hyggelig og pålitelig ung mann.

- Marianne Hepsø

Styreleder ønsker at Marianne fortsetter som styremedlem og at folk stemmer for henne, hun har vært med i styret i mange år, dær hun med sin erfaring og gode kjennskap til borettslaget, har vært en viktig representant å ha med i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Marius Andre Larsen	Håkon Magnussons Gate 3 D
Varamedlem	Elisabeth Marie Antonsen Nordvik	Håkon Magnussons Gate 3 D

Kontaktinformasjon

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.

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

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere felleskostnader til dekning av kapitalkostnadene, som følge av renteendring på lån.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter, i henhold til budsjettforslaget fra Trondheim Kommune.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ladebekken Brl.

Lån

Ladebekken Brl har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024 og en økning på kr. 39 per andel i kabel-TV/internett fra 01.03.2024.

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TWT4E-ZPGPT-4YE30-UQOT5-4HUP3-FOC1W



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 16:57:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TWT4E-ZPGPT-4YE3O-UQOT5-4HUP3-FOCTW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

10 av 25

5753 Årsrapport Ladebekken BRL.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 523 253	3 807 501	4 523 253	5 191 235	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 895 234	748 886	281 390	64 695	
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler	0	-34 276			
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 855	1 143	0	0	
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -4 234 108	0	0	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	667 981	715 753	281 390	64 695	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 191 235	4 523 254	4 804 643	5 255 930	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	6 469 979	5 488 350			
Kortsiktig gjeld	-1 278 744	-965 096			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 191 235	4 523 254			



Ladebekken Brl

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 279 748	2 946 707	4 523 448	5 961 816
Innkrevde felleskostnader	2	3 221 736	3 235 126	3 286 552	3 312 184
Andre inntekter	3	133 184	215 250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 634 668	6 397 083	7 810 000	9 274 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-195 125	-180 681	-208 710	-213 627
Styrehonorar	5	-65 020	-59 600	-60 000	-65 000
Avskrivninger	14	-6 855	-1 143	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 246	-15 614	-13 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-150 573	-144 763	-152 000	-158 900
Konsulenthonorar	7	-6 875	-13 053	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-223 395	-302 376	-407 000	-415 000
Forsikringer		-212 800	-180 117	-200 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-1 309 477	-1 167 954	-1 240 000	-1 497 600
Kostnader sameie		-81 502	-79 128	-83 800	-82 000
Energi/fyring		0	-27 446	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-439 101	-531 845	-561 600	-497 178
Andre driftskostnader	10	-185 036	-90 628	-59 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 891 005	-2 794 347	-3 005 610	-3 247 305
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 743 663	3 602 736	4 804 390	6 026 695
Innbetalt andel fellesgjeld		4 234 108	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 977 771	3 602 736	4 804 390	6 026 695
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	197 211	92 857	0	0
Finanskostnader	12	-5 279 748	-2 946 707	-4 523 000	-5 962 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 082 537	-2 853 850	-4 523 000	-5 962 000
ÅRSRESULTAT		4 895 234	748 886	281 390	64 695
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 895 234	748 886		



Ladebekken Brl

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	187 484 000	187 484 000
Tomt		13 300 000	13 300 000
Andre varige driftsmidler	14	26 279	33 135
SUM ANLEGGSMIDLER		200 810 279	200 817 135
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	983
Forskuddsbetalte kostnader		119 556	138 000
Andre kortsiktige fordringer	15	26 406	21 228
Driftskonto OBOS-banken		2 045 164	1 238 522
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 792	6 731
Sparekonto OBOS-banken		4 270 878	4 081 531
Sparekonto OBOS-banken II		183	178
Innestående i andre banker		0	1 177
SUM OMLØPSMIDLER		6 469 979	5 488 350
SUM EIENDELER		207 280 258	206 305 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 5 000		400 000	400 000
Annen egenkapital	16	10 484 022	5 588 788
SUM EGENKAPITAL		10 884 022	5 988 788
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	114 803 892	119 038 000
Borettsinnskudd	18	80 313 600	80 313 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		195 117 492	199 351 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		470 069	642 327
Skyldige offentlige avgifter	19	15 060	13 430
Påløpte renter		533 445	23 155
Energiavregning	20	244 083	266 874
Annen kortsiktig gjeld	21	16 087	19 311
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 278 744	965 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 280 258	206 305 484
Pantstillelse	22	224 313 600	224 313 600
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 30.04.2024

Styret i Ladebekken BRL

Anders Løvdahl /s/

Marianne Hepsø /s/

Marius Andre Larsen /s/

Vedlegg 1

13 av 25

5753 Årsrapport Ladebekken BRL.pdf



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Ladebekken Brl

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 578 656
Kabel-TV	482 880
Diverse	96 000
Diverse	64 200
Kapitalkostnader på IN-lån	4 929 204
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	350 544
Overført til kapitalkostnader	-5 279 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 221 736

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	66 441
Leieinntekt	1 500
Viderefakturerte fakturaer	65 244
SUM ANDRE INNTEKTER	133 184

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-148 078
Påløpte feriepenge	-16 087
Arbeidsgiveravgift	-29 493
Yrkesskadeforsikring	-1 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-195 125

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 020. Av dette er kr 20 020 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 246.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-6 875



Ladebekken Brl

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-18 823
Drift/vedlikehold elektro	-6 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 224
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 073
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 382
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-37 022
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 080
Kostnader dugnader	-5 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223 395

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-516 002
Vann- og avløpsavgift	-525 155
Renovasjonsavgift	-268 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 309 477

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 416
Driftsmateriell	-2 754
Vakthold	-123 906
Renhold ved firmaer	-6 200
Andre fremmede tjenester	-30 257
Kontor- og datarekvisita	-609
Andre kontorkostnader	-4 653
Bank- og kortgebyr	-2 485
Velferdskostnader	-3 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 036

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	189 352
Andre renteinntekter	466
SUM FINANSINNTEKTER	197 211



Ladebekken Brl

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 279 748
SUM FINANSKOSTNADER	-5 279 748

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 2023	41 412	
Avskrevet tidligere	-248 471	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	34 276	
Avskrevet tidligere	-1 143	
Avskrevet i år	-6 855	
		26 278
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	26 279	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 855	

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	26 406
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 406



Ladebekken Brl

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 813 522
Egenkapital fra IN tidligere	1 436 400
Egenkapital fra IN 2023	4 234 108
Reduksjon EK fra IN	-8
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 484 022

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. 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	4 234 108
	-114 803 892
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-114 803 892



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	OBOS-banken	Første avdrag er 30/10-2037
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2037	
72, 72		1 900
1, 1, 4, 4, 41, 41		2 450
44, 44		2 450
2, 2, 5, 5, 6, 6		3 400
7, 7, 8, 8, 10, 10		3 400
11, 11, 13, 13, 14, 14		3 400
15, 15, 16, 16, 18, 18		3 400
19, 19, 22, 22, 23, 23		3 400
24, 24, 26, 26, 27, 27		3 400
29, 29, 30, 30, 31, 31		3 400
32, 32, 34, 34, 35, 35		3 400
37, 37, 39, 39, 43, 43		3 400
46, 46, 47, 47, 49, 49		3 400
50, 50, 51, 51, 52, 52		3 400
54, 54, 55, 55, 57, 57		3 400
58, 58, 59, 59, 60, 60		3 400
62, 62, 63, 63, 65, 65		3 400
66, 66, 67, 67, 68, 68		3 400
70, 70, 71, 71, 73, 73		3 400
74, 74, 75, 75, 76, 76		3 400
78, 78, 79, 79, 80, 80		3 400
3, 3, 9, 9, 12, 12		4 300
17, 17, 20, 20, 28, 28		4 300
33, 33, 36, 36, 40, 40		4 300
42, 42, 45, 45, 48, 48		4 300
53, 53, 56, 56, 61, 61		4 300
61, 61, 64, 64, 69, 69		4 300
77, 77		4 300



Ladebekken Brl

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 792
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 268
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 060

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 468 800
Administrasjon	1
Fjernvarme	764 209
Strøm	431 442
Uoppgjorte avregninger	29 066
SUM ENERGIAVREGNING	-244 083

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.



Ladebekken Brl

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-16 087
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 087

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 313 600
Pantelån	114 803 892
Beregnete IN-forpliktelser	5 670 500
TOTALT	200 787 992

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 via epost ~~oef@obos.no~~ 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.24

Selskapsnummer: 5753 Selskapsnavn: Ladebekken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Løvdahl</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Hepsø og Håvard Malkenes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Håvard Malkenes

Marianne Hepsø



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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