



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 231 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Byåsveien 153A  
7021 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 334 322	4 838 344
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 334 322</b>	<b>4 838 344</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		327 772	336 072
Annen driftskostnad		3 069 012	3 233 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 784</b>	<b>3 569 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 937 537</b>	<b>1 268 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 093	35 321
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 093</b>	<b>35 321</b>
Annen finanskostnad		1 140 793	665 251
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 793</b>	<b>665 251</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 100 699</b>	<b>-629 930</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		836 838	638 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 384 656	23 384 656
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 378	128 378
Sum varige driftsmidler		23 513 033	23 513 033
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 513 033	23 513 033
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			16 829
Andre fordringer		173 008	168 750
Sum fordringer		173 008	185 579
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		711 220	230 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 220	230 742
Sum omløpsmidler		884 229	416 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 230	871 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 230</b>	<b>-871 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 230</b>	<b>-862 068</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		22 728 917	23 314 209
Øvrig langsiktig gjeld		1 128 600	1 128 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 857 517</b>	<b>24 442 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 857 517</b>	<b>24 442 809</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 970	5 238
Leverandørgjeld		293 801	274 775
Skyldige offentlige avgifter		4 609	4 857
Annen kortsiktig gjeld		106 595	63 744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 975</b>	<b>348 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 422 492</b>	<b>24 791 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366347

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 231 600  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Byåsveien 153A  
7021 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### 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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 334 322	4 838 344
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 334 322</b>	<b>4 838 344</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		327 772	336 072
Annen driftskostnad		3 069 012	3 233 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 784</b>	<b>3 569 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 937 537</b>	<b>1 268 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 093	35 321
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 093</b>	<b>35 321</b>
Annen finanskostnad		1 140 793	665 251
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 793</b>	<b>665 251</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 100 699</b>	<b>-629 930</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		836 838	638 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 384 656	23 384 656
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 378	128 378
Sum varige driftsmidler		23 513 033	23 513 033
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 513 033	23 513 033
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			16 829
Andre fordringer		173 008	168 750
Sum fordringer		173 008	185 579
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		711 220	230 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 220	230 742
Sum omløpsmidler		884 229	416 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	34 230	871 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-34 230</b>	<b>-871 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-25 230</b>	<b>-862 068</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 728 917	23 314 209
Øvrig langsiktig gjeld	1 128 600	1 128 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 857 517</b>	<b>24 442 809</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 857 517</b>	<b>24 442 809</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	159 970	5 238
Leverandørgjeld	293 801	274 775
Skyldige offentlige avgifter	4 609	4 857
Annen kortsiktig gjeld	106 595	63 744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>564 975</b>	<b>348 614</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 422 492</b>	<b>24 791 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>



Organisasjonsnr: 955 231 600  
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9225

Byåsveien Borettslag





## Velkommen til årsmøte i Byåsveien Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9225>

### 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.

### Annen informasjon

De som ikke leverer elektronisk stemmer kan levere stemmeseddel i konvolutt i hver oppgang.

Det vil bli avholdt en samling i kjellerstuen i Byåsveien 155 mandag 11. mars mellom klokken 18-20.

Det vil være mulighet til å treffe styret og kandidater som stiller til valg.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dugnad på garasjer
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Byåsveien Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder

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

Einar Julsrud og Karin Magnussen velges som protokollvitner.

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. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000.

Sak 6

## Dugnad på garasjer

Forslag fremmet av:

Wanda Roland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkeringstema er tatt opp flere ganger. Også vedlikehold av eksisterende garasjer. Det store prosjektet med bygging av ny garasje er endelig ut av veien, men vi kan ikke la være å vedlikeholde eksisterende garasjer.

Foreslår at vi kan ha en dugnad til å male eksisterende garasjer og eventuell gå over eventuelle reparasjoner.

Jeg synes for min del at garasjene gir oss beskyttelser og mer privatliv. Men de gjør meg vondt at de bare skal råtne bort.

Ønsker derfor å ta det opp på GF.

**Styrets innstilling**

For at dette skal utføres må generalforsamlingen gi sin tilslutning til at tidligere vedtak om at det ikke skal "flikkes" på garasjene oppheves.

Videre så vil en slik dugnad være noe andelshavere arrangerer der styret kan bidra med å sende ut informasjon via oppslag eller Vibbo. Andelshavere som danner en dugnads gjeng kan ta kontakt med styret slik at eventuelle innkjøp avklares på forhånd alternativt avtaler innkjøp i regi borettslaget.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at tidligere vedtak på generalforsamlingen senest 2019 om arbeid på eksisterende garasjer oppheves. Andelshavere kan arrangere vedlikehold i form av maling og bytting av nødvendig materiell på garasjene i borettslaget etter avklaring med styret. Arbeidet som kan utføres er maling og bytting av nødvendig treverk.

## Sak 7

### Endring av vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i økt digital og redusert fysisk deltagelse på møter er det ønskelig å endre vedtektene angående valg av andelshavere til valgkomite. Styret ser også at det er lite interesse for å delta i enkelte verv og at dette vil gi en liten mulighet til å favne flere kandidater.

Styret ønsker å endre nåværende tekst:

#### 9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

## Forslag til vedtak

Vedtektene §9-1 (1) endres til "Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite. Hvis ingen valgkomite er valgt, kan kandidater til styreverv foreslås elektronisk til styret.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Sekretær velges for 2 år og samarbeider med styreleder og nestleder om oppfølging av saker fra generalforsamlingen, styremøter og andre henvendelser. Vil kunne innebære å delta på enkelte møter sammen med styreleder og nesteleder.

Styremedlemmer velges for to år. Styret velger nesteleder for et år av gangen blant styrets medlemmer.- (Sekretær kan ikke velges inn som nestleder)

Vara velges for et år av gangen. Det er kun vara nummer en som har møteplikt men ikke stemmerett i styremøte. De øvrige vara stiller på styremøter ved forfall av styremedlemmer til møter.

Man har ikke klart å finne noen kandidater til en valgkomite. Valg av valgkomite utgår derfor på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Lorenz Wirth**

Jeg er 28 år gammel, jobber i Trondheim som prosess ingeniør og jeg har bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har lyst til å være med i styret fordi jeg er glad i å fikse ting og er av en type som fester en løs skrue når jeg ser den. I tillegg liker jeg å diskutere og å finne løsninger."

- **Tarjei Bratteland**

Tarjei Bratteland, 48 år. Oppvokst på Byåsen. Har bodd i 151A siden 2011.

Utdannet Sivilingeniør, jobbet tidligere i oljebransjen. Jobber nå med programmering i et datasystem for boligfotografer. Er en god del på hytta i sommerhalvåret, i gamle Snillfjord kommune. Stiller til valg som styremedlem siden jeg tenker at det er på tide å ta en runde etter å ha bodd her i 13 år nå. Godt valg!

**Valg av 1 styremedlem/sekretær** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem/sekretær :

- **Karsten Nygård**

Jeg er en 30 år gammel kar som bor i blokk 153 oppgang D. Her bor jeg sammen med min samboer Kristine. Grunnen til at jeg har lyst å være sekretær er fordi jeg vil at vi alle skal ha et godt og velfungerende borettslagstyre. På den korte tiden vi har vært her har jeg fått inntrykk av at vi allerede har dette, men jeg tenker det er ingen selvfølge. Som ung og nyinnflyttet virker dette som en ypperlig mulighet å engasjere meg og ta i et tak for oss alle. Har noen års erfaring med verv fra studentorganisasjon og gjennom jobben er jeg godt vandt med god dokumentasjon. Jeg mener derfor jeg kan gjøre en god jobb i sekretærvervet.

Håper dette var en liten innføring og dere er alle velkommen til å ta kontakt om det er noe dere lurer på om meg!

**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- **Hanna Moe Mevassvik**

Hanna stiller til gjenvalg som første vara med møteplikt i styremøter.

Hun bidrar aktivt med innspill og oppgaver som fordeles på styremøter.

- **Lorenz Wirth**

Jeg er 28 år gammel, jobber i Trondheim som prosess ingeniør og jeg har bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har lyst til å være med i styret fordi jeg er glad i å fikse ting og er av en type som fester en løs skrue når jeg ser den. I tillegg liker jeg å diskutere og å finne løsninger."

- **Sigrid Nesheim Skjærvold**

Sigrid stiller til gjenvalg som vara. Hun har fungert som sekretær deler av perioden og har tidligere vært styreleder i borettslaget.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder: Thomas Sætran  
Nestleder: Geir Morten Aarseth Wangen  
Sekretær: Wanda Roland tom 31/8-23  
Fungerende sekretær fom 1/9-23: Sigrid N Skjærvold  
Styremedlem: Pål Almås  
Styremedlem: Karoline Omberg Often  
Varamedlem: Hanna Moe Mevassvik  
Varamedlem 2: Sigrid N Skjærvold tom. 31/8-23

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 476 32 246 og e-post: [byaasveienbl@outlook.com](mailto:byaasveienbl@outlook.com)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Byåsveien Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.  
Byåsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955231600, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:  
96 67

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.

Byåsveien Borettslag har en ansatt renholder. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Deloitte.



## Styrets arbeid

**Møtevirksomhet:** Det er i 2023 gjennomført 10 styremøter, en ordinær digital generalforsamling der det ble avholdt et informasjonsmøte sammen med forretningsføreren. Deltakelse her var ca. 10 andelshavere samt styret. Styret omstrukturerte seg i september grunnet sykdom hos sekretær, noe andelshavere ble informert om via oppslag i hver oppgang. Det er gjennomført 2 dugnader. Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift.

Av vedlikehold og større arbeid som er utført kan følgende nevnes:

Borettslaget har tett samarbeid med Boss, nå Pelias grunnet oppkjøp, som gjelder bekjempelse av rotter og mus, samt måseskremmer som er montert på takene. Det er etablert fartsdempere da flere kjører fortere enn det som er tillatt innenfor borettslagets område.

Styret har jobbet videre med saken om nye lekeapparat i Borettslaget. Disse er levert og klar til montering våren 2024.

Det er kjøpt inn vaskemaskiner i borettslaget grunnet slitasje. Alle som bruker maskinene oppfordres til å gjøre ren maskinene etter bruk og tømme lofilter.

Videre har styret tatt enkelte oppgaver rundt omkring i borettslaget, dette være seg justering av dørpumper, bestilling av nøkler og brikker til avfallsanlegget. Styret har også håndtert henvendelser fra beboere som har spørsmål ang borettslaget, videreformidlet kontakt med forretningsfører, Telenor og forsikringselskap. Vi har også håndtert klager andelshavere har rettet mot andre beboere. Enkelte av disse klagene har vi oppfordret beboere til å ta direkte med naboer fremfor å ta det med styret som førstevalg. Beboere oppfordres til å løse konflikter/misforståelser på lavest mulig nivå. Hvis dette ikke fører frem, kan styret kontaktes. Enkelte av sakene har medført avklaringer med jurist, noe som er belastet driftsmidler.

Pipedrager er montert av Alphapipe AS. Dette i et forsøk for å se om det hjelper for å få bedre trekk i pipen. Alternativ til dette er elektronisk avtrekk til ca NOK 30-50.000,- per pipeløp. Det er 30 pipeløp.

Noen utbedringer på det elektriske fellesanlegget ble gjennomført i januar i regi av Aalmo AS Elektriker.

Av arbeid som foreslås utført i 2024 nevnes:

Jobbe videre med vedlikeholdsplan da det sees behov for fremtidig vedlikehold.

Vurdere løsning knyttet til vanninntrenging i kjelleren under 153A og C.

Montere innkjøpte lekeapparat sammen med beboere på dugnad.

Fortsette med konfliktløsninger mellom beboere.

Informasjon om tilstandsrapport, vedlikeholds nøkkel og vedlikeholdsplan:

*På Generalforsamling 1.3.2022 ble følgende vedtatt: Sak 4 A. Vedlikeholdsplan.*

*Saksfremstilling, styrets innstilling: Generalforsamlingen aksepterer tilbudet fra OBOS*

*Prosjekt AS Midt-Norge og inngår samarbeider med dem for å få utført en*

*tilstandsvurdering som vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan. Kostnaden for dette er kr.115.000,- eks moms. Opptil 50 % av dette kan dekkes av Husbanken etter søknad.*

*Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.*

OBOS Prosjekt AS gjennomførte sommer 2022 gjennomgang/inspeksjon av borettslagets bygninger. Styret mottok en foreløpig tilstandsrapport i januar 2023, kun til styrets bruk.



Byåsveien Borettslag

Den har lagt grunnlag for samtaler med OBOS Prosjekt AS. Det har vært flere møter mellom OBOS Prosjekt AS og styret etter gjennomgang av tilstandsrapporten. Styret har gjennomført/gjennomfører flere av de punkter som rapporten fremhever. Faste rutiner for HMS, branndokumentasjon, brannberedskap- innkjøp av rømningsskilt, brannslukkingsapparat for fellesarealer. Innhentet anbud på nye «Hus» ved stiger til tak i C-oppgangene. Elektriske utbedringer er gjennomført i fellesarealer.

I tilstandsrapporten generelt påpekes det at det skal være:

- \* Brannteknisk dokumentasjon på balkonger
- \* Utbedring av betongskader
- \* Utskifting av skadde fasadeplater
- \* Rensing av ventilasjonskanaler (dette ble gjennomført i 2013)
- \* Rehabilitering/utskifting av Vannledninger(vannrør)
- \* Utskifting av vinduer og dører (som til nå ikke er skiftet)
- \* Elektrisk kontroll i fellesarealer

Ved utskifting av vannledninger anbefales et større våtromsprosjekt der alle bad saneres for å komme til med nye vannledninger, og at det eventuelt blir en felles varmtvannstank i kjeller for hele blokka. Dette arbeidet er grovt skissert til kr 30.000.000, -. Borettslagets blokker ble bygget i 1962, for drøyt 60 år siden. Det har aldri vært slitasjeskader på vannledninger i borettslaget. OBOS prosjekt opplyser at rørleggernes fagbransje anslår levetid for vannledninger er ca 50 år, mens en Sintef-rapport fra 2021 (ISBN: 978-82-536-1717-6) anslår levetid til 80- 200 år. Styret kan på nåværende tidspunkt ikke gå inn for å gjennomføre en rehabilitering med kostnadsramme på kr. 30.000.000, - som vil medføre en sterk økning av felleskostnadene. Styret følger opp dette tettere når det eventuelt skulle komme indikasjoner på lekkasje fra vannrør. De gangene det har vært indikasjoner på lekkasjer har det vært lekkasje i leiligheter som har fulgt yttersiden av avløpsrørene og blitt synlig i kjelleren. Det være seg lekkasje grunnet dårlig koblinger på vaskemaskin/oppvaskmaskiner. Andre lekkasjer som har forekommet tidligere, har blant annet vært grunnet sprukket varmtvannsbereder eller større lekkasjer under rehabilitering av bad.

Det er omsatt 2 leiligheter i borettslaget i 2023

Det er 1 leilighet til fremleie i 2023 i borettslaget.

Styret i Byåsveien Brl  
27.02.2024



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd kr 71 875 fra Husbanken for å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere eiendomsskatt etter at Trondheim kommune har foretatt en retaksering av borettslaget eiendommer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter 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 2024

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

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Byåsveien Borettslag har 3 lån i Obosbanken. Lånene har pr. 30.01.24 en rente på 5,79%. 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 2,4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Deloitte.

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

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Byåsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byåsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 tilsameiets 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.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Byåsveien Borettslag

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 sameiets 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 sameiets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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, 26. februar 2024  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-02-26

Identification

 bankID™ Halvorsen, Harald



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

Vedlegg

15 av 29

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>67 708</b>	<b>180 121</b>	<b>67 708</b>	<b>319 254</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	836 838	638 982	726 150	547 270
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-585 292	-751 395	-627 000	-553 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>251 546</b>	<b>-112 413</b>	<b>99 150</b>	<b>-5 730</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>319 254</b>	<b>67 707</b>	<b>166 858</b>	<b>313 524</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	884 229	416 321		
Kortsiktig gjeld	-564 975	-348 614		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>319 254</b>	<b>67 707</b>		



## BYÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 231 600, KUNDENR. 9225

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 126 160	4 675 620	5 202 000	5 529 000
Garasjer	10	98 033	109 244	0	0
Andre inntekter	3	110 129	53 480	40 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 334 322</b>	<b>4 838 344</b>	<b>5 242 000</b>	<b>5 559 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-127 772	-136 072	-184 350	-164 930
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 857	-14 250	-15 000	-16 800
Forretningsførerhonorar		-123 415	-116 550	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-71 513	-218 943	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-422 612	-409 346	-381 000	-542 500
Forsikringer		-325 464	-285 136	-325 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-835 149	-935 312	-1 002 000	-1 024 000
Garasjer	10	-76 924	-72 480	-80 000	-20 000
Ladekostnader EL-bil		-10 059	0	0	-10 000
Energi/fyring		-55 209	-53 189	-60 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-622 109	-572 222	-610 000	-670 000
Andre driftskostnader	11	-510 700	-555 934	-519 500	-509 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 396 784</b>	<b>-3 569 432</b>	<b>-3 521 850</b>	<b>-3 728 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 937 537</b>	<b>1 268 912</b>	<b>1 720 150</b>	<b>1 830 270</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	40 093	35 321	0	0
Finanskostnader	13	-1 140 793	-665 251	-994 000	-1 283 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 100 699</b>	<b>-629 930</b>	<b>-994 000</b>	<b>-1 283 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>836 838</b>	<b>638 982</b>	<b>726 150</b>	<b>547 270</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		836 838	638 982		



Byåsveien Borettslag

## BYÅSVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 231 600

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 930 135	11 930 135
Tomt		11 454 521	11 454 521
Andre varige driftsmidler	15	128 378	128 378
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 513 033</b>	<b>23 513 033</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 661	20 519
Kundefordringer		0	16 829
Forskuddsbetalte kostnader		160 523	148 231
Andre kortsiktige fordringer	16	5 825	0
Driftskonto OBOS-banken		555 409	227 451
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 041	1 146
Sparekonto OBOS-banken		154 770	2 145
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>884 229</b>	<b>416 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	17	-34 230	-871 068
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 230</b>	<b>-862 068</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 728 917	23 314 209
Borettsinnskudd	19	1 128 600	1 128 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 857 517</b>	<b>24 442 809</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 594	44 736
Leverandørgjeld		293 801	274 775
Skyldige offentlige avgifter	20	4 609	4 857
Påløpte renter		113 799	5 238
Påløpte avdrag		46 171	0
Påløpte kostnader		7 881	8 879
Annen kortsiktig gjeld	21	9 120	10 129
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>564 975</b>	<b>348 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 397 262</b>	<b>23 929 354</b>
Pantstillelse	22	26 834 563	26 834 563
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 26.02.2024, Styret i Byåsveien Borettslag

Thomas Sætran /s/ Geir M. Wangen /s/ Karoline O. Often /s/ Pål Almås /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 825 120
Finanskostnader	1 685 440
TV/bredbånd	615 600
Garasjeleie	98 033
Overført til garasjeregnskap	-98 033
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 126 160</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	5 695
Lading elbiler	32 559
Tilskudd fra Husbanken	71 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>110 129</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-92 712
Påløpte feriepenger	-9 457
Arbeidsgiveravgift	-42 604
Overført til garasjeregnskap	17 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-127 772</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 857.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 888
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-71 513</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-198 766
Drift/vedlikehold VVS	-28 593
Drift/vedlikehold elektro	-76 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 788
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 061
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 115
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 269
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-422 612</b>

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



Byåsveien Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-386 960
Vann- og avløpsavgift	-212 181
Feieavgift	-38 518
Renovasjonsavgift	-197 490
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-835 149</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	98 033
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>98 033</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-14 540
Andel snørydding	-20 000
Andel lønninger og styrehonorar	-17 000
Administrasjon	-19 250
Elektrisk energi	-6 134
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-76 924</b>

**SUM GARASJER**

**21 109**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 228
Driftsmateriell	-3 866
Renhold ved firmaer	-86 224
Snørydding	-203 865
Gressklipping	-121 902
Andre fremmede tjenester	-3 923
Kontor- og datarekvisita	-2 240
Trykksaker	-5 869
Andre kontorkostnader	-332
Telefon, annet	-1 900
Bank- og kortgebyr	-3 682
Velferdskostnader	-8 564
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-510 700</b>



Byåsveien Borettslag

### NOTE: 12

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 625
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 232
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 755
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 093</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 944
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-541 038
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-556 804
Renter på leverandørgjeld	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 140 793</b>

### NOTE: 14

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 931 075
Avskrevet tidligere år	-3 802 475
Rehabilitering	8 632 298
Avskrevet tidligere år	-7 237 399
Nedgravd søppelanlegg	605 625
Internveier	2 973 971
Ladestasjon	179 925
Rørfornyng	5 647 114
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 930 135</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.96/bnr.67

Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

### NOTE: 15

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Tilgang 2019	80 000
	80 000
Traktorgarasje	
Kostpris/bokført verdi	48 378
	48 378
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>128 378</b>



Byåsveien Borettslag

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri 2023	5 825
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 825</b>

**NOTE: 17**

**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: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	33 241	
Nedbetalt i år	19 971	
		-846 788

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	937 609	
Nedbetalt i år	278 598	
		-10 783 793

**OBOS Boligkreditt fra 08.04.2022**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-12 350 000	
Nedbetalt tidligere	964 941	
Nedbetalt i år	286 723	
		-11 098 336

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-22 728 917**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 128 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 128 600</b>



Byåsveien Borettslag

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 041
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 568
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 609</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 120
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 120</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 600
Pantelån	22 728 917
Påløpte avdrag	46 171
<b>TOTALT</b>	<b>23 903 688</b>

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

Bygninger	11 930 135
Tomt	11 454 521
<b>TOTALT</b>	<b>23 384 656</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84826539. 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.



## 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 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 9225 Selskapsnavn: Byåsveien Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Einar Julsrud og Karin Magnussen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

26 av 29

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**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 Kr 200 000.

For

Mot

**Sak 6 Dugnad på garasjer**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at tidligere vedtak på generalforsamlingen senest 2019 om arbeid på eksisterende garasjer oppheves. Andelshavere kan arrangere vedlikehold i form av maling og bytting av nødvendig materiell på garasjene i borettslaget etter avklaring med styret. Arbeidet som kan utføres er maling og bytting av nødvendig treverk.

For

Mot

**Sak 7 Endring av vedtekter**

Vedtektene §9-1 (1) Endres til "Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite. Hvis ingen valgkomite er valgt, kan kandidater til styreverv foreslås elektronisk til styret.

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lorenz Wirth

Tarjei Bratteland

Styremedlem/Sekretær (kun 1 skal velges)

Karsten Nygård

varamedlemmer (kun 3 skal velges)

Hanna Moe Mevassvik

Lorenz Wirth

Sigrid Nesheim Skjærvold







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.