



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 264 143  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Trudvangvegen 10  
7035 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 742 256	1 739 424
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 742 256</b>	<b>1 739 424</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		929 667	857 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>969 602</b>	<b>886 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 654</b>	<b>853 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 666	7 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 666</b>	<b>7 883</b>
Annen finanskostnad		19 827	21 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 827</b>	<b>21 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 161</b>	<b>-13 761</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		763 493	839 600
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 033 069	23 033 069
Sum varige driftsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 937	1 806
Sum fordringer		1 937	1 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 295	715 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 295	715 727
Sum omløpsmidler		863 232	717 533
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 896 301</b>	<b>23 750 602</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 920 168	12 156 675
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 920 168</b>	<b>12 156 675</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 920 168</b>	<b>12 156 675</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		1 437 255	2 065 130
Øvrig langsiktig gjeld		9 443 750	9 443 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 881 005</b>	<b>11 508 880</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 881 005</b>	<b>11 508 880</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 153	2 478
Leverandørgjeld		74 081	71 199
Annen kortsiktig gjeld		16 893	11 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 127</b>	<b>85 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 976 132</b>	<b>11 593 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 896 300</b>	<b>23 750 603</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371499

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 264 143  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Trudvangvegen 10  
7035 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 979 264 143  
TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 742 256	1 739 424
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 742 256</b>	<b>1 739 424</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	28 525
Annen driftskostnad		929 667	857 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>969 602</b>	<b>886 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 654</b>	<b>853 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 666	7 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 666</b>	<b>7 883</b>
Annen finanskostnad		19 827	21 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 827</b>	<b>21 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 161</b>	<b>-13 761</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		763 493	839 600
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>



Organisasjonsnr: 979 264 143  
TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		23 033 069	23 033 069
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		1 937	1 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 295	715 727
Sum omløpsmidler		863 232	717 533
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 896 301</b>	<b>23 750 602</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		12 920 168	12 156 675



Sum opptjent egenkapital	12 920 168	12 156 675
Sum egenkapital	12 920 168	12 156 675
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 437 255	2 065 130
Øvrig langsiktig gjeld	9 443 750	9 443 750
Sum annen langsiktig gjeld	10 881 005	11 508 880
Sum langsiktig gjeld	10 881 005	11 508 880
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 153	2 478
Leverandørgjeld	74 081	71 199
Annen kortsiktig gjeld	16 893	11 371
Sum kortsiktig gjeld	95 127	85 048
Sum gjeld	10 976 132	11 593 928
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 896 300</b>	<b>23 750 603</b>



Organisasjonsnr: 979 264 143  
TRUDVANGVEIEN 10 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

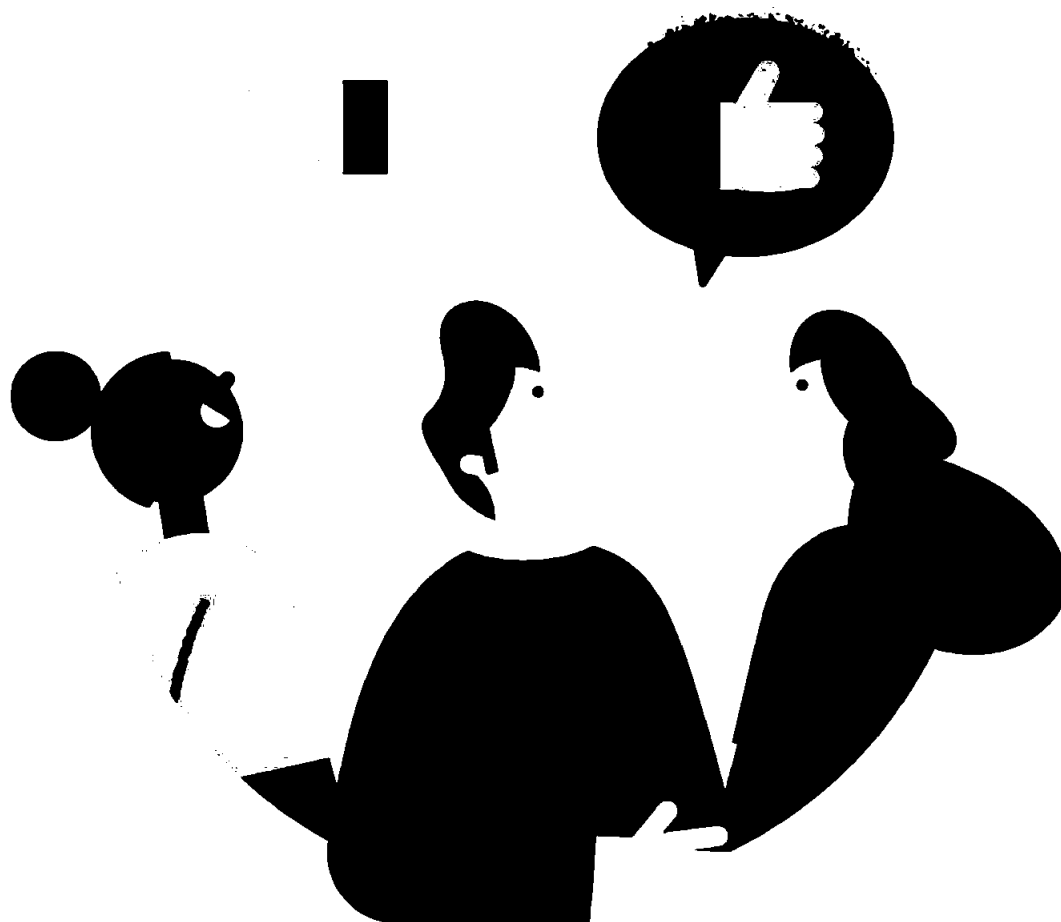
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

9281 Trudvangveien 10 Borettslag





## Til andelseierne i Trudvangveien 10 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. mars 2023 kl. 18:00 i oppgangen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trudvangveien 10 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Trudvangveien 10 Borettslag  
avholdes tirsdag 7. mars 2023 kl. 18:00 i oppgangen.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
  - C) Valg av valgkomité for 1 år
- Valgkomiteens innstilling legges frem på generalforsamlingen.

Trondheim, 20.02.2023  
Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Roar Aspen    Jonas Bäcklund    Ingrid Hegvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Roar Aspen	Trudvangvegen 10
Styremedlem	Jonas Bäcklund	Trudvangvegen 10
Styremedlem	Ingrid Hegvik	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Weronika Adamiec	Trudvangvegen 10
Varamedlem	Atle Oliver Johansen	Trudvangvegen 10

#### Valgkomiteen

Svein Bergem	Trudvangvegen 10
Sissel Hoel	Trudvangvegen 10

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [trudvangveien@styrerommet.no](mailto:trudvangveien@styrerommet.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 Trudvangveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Trudvangveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979264143, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

70      76

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.

Trudvangveien 10 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83517112. 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



## **Styrets arbeid**

### **Antall styremøter:**

10

### **Større vedlikehold:**

- Rensing av sluk og ventilasjon.
- Malt knevegg ved glasstak.
- Utskifting brannvarslere.

### **Endring i avtaler:**

- Byttet tv og internettleverandør til Altibox.
- 3% økning i fellesutgifter.

### **Dialog med andre boligselskaper:**

- Ingenting nytt.

### **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:**

- Garasjeport sluttet å virke. Trinse ble byttet og er nå i orden.

### **Nye avtaler:**

- Fått på plass elbil-lading.
- Opprettet fast avtale med vaktmester.
- Hentet inn forslag angående felles brannvarslingsanlegg.
- Avtale om bytte og vask av matter ved inngangsparti.
- Ordnet med møterom for styret i Nardo Søndre sine lokaler.

### **Sosiale sammenkomster/Dugnad:**

- Det ble avholdt dugnad før 17. mai.

### **Fremtidige planer:**

- Felles brannvarslingssystem.
- Få befaring på eventuelt vedlikehold/rehabilitering utvendig fasade. Maling?
- Befaring på vindu og dører som trekker. Etterisolering?
- Ordne forslag angående utbedring av veranda.
- Maling innvendig – Dugnad?
- Felles utskiftning av varmtvannstanker.
- Fordeling av faste parkeringsplasser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Resultat

Årets resultat på kr. 763 493 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat ved avdrag på langsiktig gjeld er kr. 135 618.

### 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. Borettslagets disponible midler var kr. 768 104 per 31.12.2022.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Trondheim kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning av vann- og avløpsavgift med 10 % og renovasjonsavgift med 20 %. Styret har tatt høyde for dette i budsjettet for 2023. Det er lagt til grunn en økning av eiendomsskattetaksten på 5 % fra taksten for 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trudvangveien 10 Borettslag.

### Lån

Trudvangveien 10 Borettslag har lån i Husbanken.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av brøkfordelte felleskostnader og kr. 5 i økning i kabel-TV og internett fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Trudvangveien 10 Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trudvangveien 10 Borettslag som viser et overskudd på kr 763 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets 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.

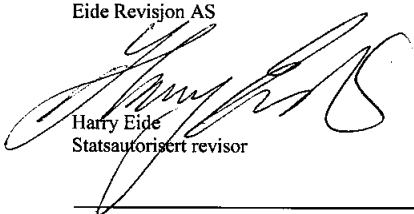
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 21. februar 2023  
Eide Revisjon AS

  
Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Mellomila 93A  
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Foretaks nr.: 972 407 208  
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerelskap  
Medlem av Den norske Revisorforening



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>632 486</b>	<b>698 954</b>	<b>632 486</b>	<b>768 104</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	763 493	839 600	738 547	889 065
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-627 875	-906 068	-913 000	-632 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>135 618</b>	<b>-66 468</b>	<b>-174 453</b>	<b>257 065</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>768 104</b>	<b>632 486</b>	<b>458 033</b>	<b>1 025 169</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	863 232	717 533
Kortsiktig gjeld	-95 128	-85 047
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>768 104</b>	<b>632 486</b>



## TRUDVANGVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 979 264 143, KUNDENR. 9281

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 742 256	1 738 000	1 748 000	1 797 000
Andre inntekter		0	1 424	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 742 256</b>	<b>1 739 424</b>	<b>1 748 000</b>	<b>1 797 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-3 525	-4 653	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-25 000	-33 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 725	-55 828	-53 300	-57 500
Konsulenthonorar	6	-15 860	-34 177	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-214 221	-221 310	-276 000	-131 900
Forsikringer		-63 356	-58 901	-61 500	-69 700
Kommunale avgifter	8	-225 959	-209 160	-218 000	-247 300
Energi/fyring		-39 910	-42 379	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 700	-154 199	-163 000	-164 700
Andre driftskostnader	9	-145 561	-72 585	-81 000	-117 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-969 602</b>	<b>-886 063</b>	<b>-995 453</b>	<b>-883 935</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>772 654</b>	<b>853 361</b>	<b>752 547</b>	<b>913 065</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 666	7 883	0	0
Finanskostnader	11	-19 827	-21 644	-14 000	-24 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 161</b>	<b>-13 761</b>	<b>-14 000</b>	<b>-24 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>763 493</b>	<b>839 600</b>	<b>738 547</b>	<b>889 065</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		763 493	839 600		



12

Trudvangveien 10 Borettslag

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	23 033 069	23 033 069
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 033 069</b>	<b>23 033 069</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 937	1 806
Driftskonto OBOS-banken		499 623	357 059
Sparekonto OBOS-banken		361 671	358 668
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>863 232</b>	<b>717 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 896 301</b>	<b>23 750 602</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		12 920 168	12 156 675
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 920 168</b>	<b>12 156 675</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 437 255	2 065 130
Borettsinnskudd	14	9 443 750	9 443 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 881 005</b>	<b>11 508 880</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 283	11 371
Leverandørgjeld		74 081	71 199
Påløpte renter		4 153	2 478
Påløpte kostnader		10 610	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 128</b>	<b>85 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 896 301</b>	<b>23 750 602</b>
Pantstillelse	15	14 500 000	14 500 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2023

Styret i Trudvangveien 10 Borettslag

Roar Aspen /s/

Jonas Bäcklund /s/

Ingrid Hegvik /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 575 156
Kabel-tv	163 200
Garasje	9 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 748 256</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 742 256</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 860</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 989
Drift/vedlikehold VVS	-39 871
Drift/vedlikehold elektro	-10 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 479
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 621
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 406
Kostnader dugnader	-145
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-214 221</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 464
Vann- og avløpsavgift	-62 076
Renovasjonsavgift	-45 419
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-225 959</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 381
Driftsmateriell	-820
Lyspærer og sikringer	-740
Renhold ved firmaer	-74 345
Snørydding	-18 000
Gressklipping	-16 088
Andre fremmede tjenester	-14 949
Trykksaker	-2 054
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-2 398
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 792
Velferdskostnader	-464
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 561</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 003
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 954
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 666</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 827
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-19 827</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	25 043 750
Avskrevet tidligere år	-2 010 681
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>23 033 069</b>

Tomten er kjøpt.  
Gnr.70/bnr.76

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 1999	-14 500 000
Nedbetalt tidligere	12 434 870
Nedbetalt i år	627 875
	<b>-1 437 255</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 437 255</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 01.01. **-9 443 750****SUM BORETTSINNSKUDD** **-9 443 750****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 443 750
Pantelån	1 437 255
<b>TOTALT</b>	<b>10 881 005</b>

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

Bygninger	23 033 069
<b>TOTALT</b>	<b>23 033 069</b>



9281 Trudvangveien 10 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.