

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 03.06.2026 - kl. 18:00

Sted: Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Valg av 2 andelseiere som tellekorps**
- 1.5 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2025

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding 2025

Se side 24-26

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Godtgjøring ble fastsatt til kroner 350.000 til fordeling mellom styremedlemmene.

5. Saker fra styret/andelseierne

- 5.1 Orientering fra styret: Årsoppgjør Bromstadenga
Parkeringsutleie**

Se side 27-38

5.2 Orientering fra styret: Utredning av parkering i Bromstadbuen

Bakgrunn: Beboerne i Bromstadbuen har ikke faste parkeringsplasser i parkeringskjeller/garasje eller utendørs. De betaler derfor ikke parkeringsleie som en del av felleskostnadene. Det er 21 andeler i Bromstadbuen og totalt 11 utendørs parkeringsplasser.

Generalforsamlingen i Bromstadenga borettslag 11. juni 2025 gjorde følgende vedtak (deler av vedtak gjengitt her): *Generalforsamlingen ber styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser i tilknytning til boligene i Bromstadbuen. Generalforsamlingen ber samtidig styret se på muligheten for å etablere elbillading på noen av parkeringsplassene.*

Dialog med Trondheim kommune

Sammen med TOBB har Styret gjennomført forhåndskonferanse med Byggesakskontoret i Trondheim kommune for å få en vurdering av mulighetene for å etablere flere parkeringsplasser i Bromstadbuen.

En utvidelse av parkeringsplasser ved område 1 og 2 vil være i strid med reguleringsplanen da området er regulert til fellesareal/friområde. I tillegg utfordres regulert byggegrense og felles adkomst. I området 3 kan det være mulig med 1-2 flere parkeringsplasser da dette arealet er regulert til «kjøre/parkeringsareal».

Det kan ikke påregnes å få dispensasjon fra regulert arealformål og byggegrense. Området ligger i tillegg under marin grense, med muligheter for sammenhengende forekomster av marin leire. Det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering før en eventuell søknad.

Styrets vurdering

Etter dialog med Trondheim kommune og med PKA arkitekter anses muligheten for å få godkjent flere parkeringsplasser svært lite sannsynlig, da man ikke kan forvente dispensasjon fra reguleringsplanen. Trondheim kommune er også generelt restriktiv med å etablere nye parkeringsplasser, blant annet for å begrense biltrafikk og utslipp. En utvidelse i område 3 vil kunne gi 1-2 ekstra parkeringsplasser, men forutsetter godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. En søknad vil også kreve geoteknisk vurdering av området.

Styret anser kost-nytte ved å igangsette en geoteknisk vurdering og en søknadsprosess for å etablere 1-2 ekstra parkeringsplasser som lite hensiktsmessig. Det vil ikke gi noen merkbar forbedring i parkeringssituasjonen for beboerne i Bromstadbuen. Beboerne kan fortsatt leie plass i parkeringskjeller eller parkere utendørs på gjesteparkering som i dag.

Styret avslutter derfor videre arbeid med denne saken.

Se vedlegg på side 39

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering

5.3 Beslutningssak fra styret: Omdisponering av fellesareal til boder

Styret har fått flere spørsmål om mer lagringsplass og flere boder. Derfor ba styret noen andelseiere om å være med i en arbeidsgruppe. Gruppen skulle se på om vi kan bruke noen fellesarealer til boder. Arbeidsgruppen besto av Arne Jakob Torvaldsson og Tone Madsen Følling, og Håkon Schjelde Dahl fra styret.

Arbeidsgruppen har sett på hvilke fellesarealer som kan brukes. Mange rom kan ikke endres, for eksempel tilfluktsrom, sykkelparkering, vaktmesterlager/dugnadsutstyr, andelseiernes boder og styrelokale. Gruppen mener at vi kan bruke to rom i hver av de seks terrasseblokkene (til sammen 12 rom): (1) rommet ned trappen til kjeller på nordsiden og (2) rommet ved siden av vaskerommet. Hvert rom er ca. 12,5 kvm. Bilder ligger i vedlegg 1.

Arbeidsgruppen foreslår **tre alternativer** for hvordan disse 12 rommene kan brukes til ekstra boder som andelseiere kan leie.

1. Leie ut rommene slik de er (gir 12 nye boder).
2. Bygge om hvert rom til 4 mindre boder (gir 48 boder totalt).
3. Korttidsleie der flere deler rommet, og man må passe på at alle holder seg til sin del.

Styrets innstilling

Styret takker arbeidsgruppen for godt arbeid. Styret har vurdert alle tre alternativene og anbefaler at rommene bygges om til mindre boder. Da får vi flest nye boder, og flest mulig kan ha nytte av ordningen. En foreløpig beregning viser at 48 boder kan koste ca. 500.000 kroner. Dette kan dekkes innenfor ordinært budsjett. Antatt leiepris er ca. 250 kroner per måned per bod.

De fleste som kontakter styret ønsker å leie en fast bod. Korttidsleie av deler av rom vil ikke møte dette behovet. Styret er også skeptisk til en ordning som bygger på sosial kontroll, fordi det kan være vanskelig å følge opp i praksis. Å leie ut rommene uten å bygge om gir etter styrets vurdering for få boder.

Se vedlegg på side 40

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at to rom i hver terrasseblokk (til sammen 12 rom) endres fra fellesareal til bodareal. Hvert rom bygges om til 4 boder som kan leies av alle andelseiere som bor i borettslaget. Leie av bod følger ikke leiligheten ved flytting. Styret får fullmakt til å lage regler for leie, blant annet kriterier for tildeling, leieperiode, oppsigelsestid, praktisk gjennomføring og pris. Styret får også fullmakt til å vurdere om alle 12 rom skal bygges om samtidig, eller om det skal gjøres i flere trinn, ut fra hvor stor etterspørselen er.

5.4 Beslutningssak fra styret: Terrasser og boder i Bromstadbuen

Bakgrunn

De siste årene har generalforsamlingen behandlet flere saker om uteplass/platting og uteboder i Bromstadbuen. Når hver sak behandles enkeltvis, tar det mye tid både for styret og andelseierne, og det blir vanskeligere å sikre lik utforming i området. Derfor ble følgende vedtatt på generalforsamlingen 11. juni 2025 (deler av vedtak gjengitt her):

Generalforsamlingen ber samtidig styret om å etablere felles regler og beskrivelse av terrasser og boder for bebyggelsen i Bromstadbuen og at dette tas inn i Husordensreglene.

Styret har engasjert PKA arkitekter til å tegne utforming av terrasser og utvendige boder for minihusene i Bromstadbuen. Det er tatt hensyn til solforhold, lik utforming og avstand til vei/stier. Se vedlagte tegning.

Styret foreslår en oppdatering av Husordensreglenes punkt 6 for å beskrive utforming av terrasser og boder i Bromstadbuen. Samtidig foreslås det en tydeliggjøring av andelseiers fulle ansvar for tiltakene.

Se vedlegg på side 41

Forslag til vedtak: *Forslaget krever 2/3 flertall*

Generalforsamlingen godkjenner at andelseiere i Bromstadbuen kan etablere terrasse, utvendig bod og balkongdør, etter søknad til styret. Terrassen skal være 2m x 4m, og bod i størrelse 1m x 1m kan etableres på terrassen. Rekkverk og bod skal males i samme farge som huset. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader uten behandling i generalforsamlingen, og til å detaljere utforming av rekkverk samt beskrive plassering av balkongdør og bod.

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt 6.3. Minihusene i Bromstadbuen:

Det skal søkes styret ved etablering av terrasser, utvendige boder og innsetting av balkongdør i minihusene i Bromstadbuen. Terrasser, boder og plassering av balkongdør skal ha lik utførelse og følge oppgitte mål og farger.

Husordensreglene oppdateres i tillegg med nytt punkt 6.4. Andelseiers ansvar.

For alle tiltak nevnt i punkt 6.1 – 6.3 gjelder følgende:

- Andelseier er ansvarlig for at tiltaket utføres trygt og fagmessig, i tråd med gjeldende regler, og at det ikke påfører borettslaget økt belastning eller skaderisiko.
- Andelseier må selv avklare om tiltaket krever godkjenning fra Trondheim kommune, og har fullt praktisk og økonomisk ansvar for en eventuell byggesøknad.
- Ved graving er andelseier ansvarlig for å undersøke og ta hensyn til rør, kabler og lignende.
- Andelseier har fullt ansvar for gjennomføring, vedlikehold, forsikring og kostnader knyttet til tiltaket. Ansvaret følger andelen og gjelder også for senere eiere.

5.5 Beslutnings sak/andelseier: Godkjenning av varmepumper med skjermet utedel og/eller felles takanlegg

Forslaget fremmes av Johann Ludvig Brekk, Stallmestervegen 4B

Det er et økende behov blant beboerne for energieffektive oppvarmingsløsninger som kan redusere både strømforbruk og kostnader. Varmepumper representerer et miljøvennlig og økonomisk tiltak som kan gi betydelig gevinst for den enkelte leilighet. Samtidig er det viktig å ivareta borettslagets estetiske uttrykk og sikre at installasjoner ikke virker skjemmende på fasade eller uteområder.

Det foreslås derfor at borettslaget åpner for varmepumper under forutsetning av løsninger som ikke påvirker byggenes visuelle uttrykk. Dette kan løses ved: – Et felles, skjermet varmepumpeanlegg plassert på tak, der kun nødvendige føringskanaler blir synlige. – Alternativt, for individuelle varmepumper, at utedel kan monteres innenfor leilighetenes private uteplasser, plassert bak rekkverk som allerede er helt tette. Med denne løsningen vil enheten ikke være synlig fra utsiden og ikke påvirke borettslagets fasade, samtidig som den kun berører den beboeren som velger å installere den.

Tiltaket vil gi fleksibilitet, bedre energiløsninger og redusert miljøavtrykk, samtidig som borettslagets visuelle helhet ivaretas.

- Forslag til vedtak:**
1. Borettslaget åpner for installasjon av varmepumper, forutsatt at løsningene ikke endrer byggenes visuelle uttrykk.
 2. Styret bes utrede muligheten for et felles varmepumpeanlegg plassert på tak, hvor utedelen(e) er skjermet og kun nødvendige føringskanaler er synlige.
 3. Dersom individuelle varmepumper velges som alternativ løsning, tillates utedel kun montert innenfor den enkelte beboers private uteplass, bak eksisterende tette rekkverk eller tilsvarende skjerming som hindrer visuell påvirkning av fasaden.
 4. Styret skal utarbeide tekniske retningslinjer, inkludert krav til støynivå, plassering, kvalitet og vedlikehold, og presentere dette for godkjenning i tråd med borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling: Tilsvarende forslag ble behandlet på generalforsamling 12. juni 2024. Forslaget fikk da 29 stemmer for, 66 stemmer mot, 6 blanke stemmer. Forslaget ble ikke vedtatt.

Varmepumper er i dag ikke tillatt i borettslaget av hensyn til støy og estetikk. De vil i de fleste tilfeller måtte plasseres på terrasse, og siden terrassene ligger tett kan dette gi støyplager for naboer. Trang plassering og feilmontering kan også øke lydnivået og gi vibrasjoner i bygningsmassen. Styret har vært i kontakt med byggavdelingen i TOBB, som ikke anbefaler individuelle varmepumper slik vår bygningsmasse er utformet, på grunn av støy, oppfølging og begrenset lønnsomhet. Dersom varmepumper likevel tillates, anbefaler TOBB tydelige retningslinjer (valg av modell, maks støynivå, montering og vedlikehold) samt en avtale mellom borettslaget og andelseier.

Montering på tak må eventuelt vurderes i forbindelse med framtidig fasaderehabilitering, men borettslaget har per i dag ikke økonomi til dette.

Styret anbefaler at borettslaget opprettholder beslutningen fra generalforsamlingen i 2024 og ikke åpner opp for montering av varmepumper.

5.6 Beslutningssak fra styret: Utarbeidelse av retningslinjer for varmepumpe

Saken fremmes dersom sak 5.5 vedtas. Hvis ikke utgår denne saken.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper i borettslaget. Retningslinjene skal omfatte valg av varmepumpe, krav til maksimal støy, regler for montering, ansvar og vedlikehold, samt avtale mellom borettslaget og andelseier som regulerer ansvarsforhold. Montering er ikke tillatt før retningslinjene er kommunisert.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Tore Resell.

Valgkomiteens innstilling: Tore Resell

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Bodil Helen Andersen, Håkon Schjelde Dahl

Valgkomiteens innstilling: Bodil Helen Andersen, Håkon Schjelde Dahl

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Børge Kraft Ervig, Arne R Gripp, Steinar Wold

Valgkomiteen innstilling: 1. vara: Steinar Wold, 2. vara: Børge Ervig, 3. vara: Arne Gripp

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Trine Holmen, Roar Kjelaas, Wenche Melland, Sissel Bredesen, Hans Sandnes

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomite: Trine Holmen, Wenche Melland og Roar Kjelås

Valgkomiteens varamedlemmer: Sissel Bredesen, Hans Sandnes

6.5 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

Delegater: Tore Resell, Håkon Schjelde Dahl og Trond Damås

Vara: Bodil Andersen, Sissel Salater og Steinar Wold

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

19.05.2026

Bromstadenga Borettslag
styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 575 540	11 270 676	13 575 000	14 120 000
Felleskostnader kapitaldel		3 305 880	4 962 084	3 307 000	3 000 000
Inntekter garasjer		-1 821	78 183	80 000	80 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 086 200	2 143 296	2 091 000	2 400 000
Andre tillegg	1	10 619 100	10 581 840	10 621 600	10 658 000
Andre driftsinntekter	2	143 880	68 838	0	40 000
Sum driftsinntekter		29 728 779	29 104 917	29 674 600	30 298 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 569 447	-1 476 273	-1 630 600	-1 682 910
Styrehonorar		-335 000	-325 500	-335 000	-350 000
Avskrivninger		-507 609	-517 174	-507 600	-507 608
Forretningsførerhonorar		-408 255	-395 213	-409 000	-426 000
Honorar administrative tjenester		-104 022	-111 618	-110 800	-116 000
Eksterne honorar	4	-38 628	-137 055	-120 000	-70 000
Kontingent boligbyggelag		-156 800	-143 650	-143 650	-157 000
Kontingent/felleskostnader	5	-9 584 400	-9 584 400	-9 584 400	-9 584 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-596 561	-474 096	-530 000	-644 000
Renholdstjenester		-484 297	-447 309	-478 600	-515 000
Løpende vedlikehold	7	-985 710	-1 054 146	-1 000 000	-1 030 000
Periodisk vedlikehold	8	-528 530	-598 517	-1 000 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 254 133	-1 999 183	-2 091 000	-2 419 800
Forsikring		-1 559 748	-1 168 424	-1 330 000	-1 531 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 806 811	-2 511 410	-2 757 000	-3 000 000
Eiendomsavgifter		-1 964 482	-2 061 737	-2 165 000	-2 050 000
Festeavgift	9	-488 220	-488 220	-500 000	-500 000
Energi, felles		-487 255	-624 010	-660 000	-500 000
Andre driftsutgifter	10	-490 593	-485 857	-456 000	-462 000
Sum driftskostnader		-25 350 501	-24 603 791	-25 808 650	-26 545 718
DRIFTSRESULTAT		4 378 278	4 501 126	3 865 950	3 752 282
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		58 247	55 948	20 000	45 000
Finanskostnader		-1 952 603	-2 580 779	-2 098 100	-1 800 000
Netto finansposter		-1 894 356	-2 524 831	-2 078 100	-1 755 000
Resultat før skattekostnad		2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
Ordinært resultat etter skatt		2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
ÅRSRESULTAT	11, 16	2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
Disponering av totalresultat:		2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
Overført til annen egenkapital		2 483 922	1 976 295	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	98 450 793	98 818 117
Andre anleggsmidler	12	841 707	981 992
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	1	1
Sum anleggsmidler		99 292 501	99 800 110
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	24 765	37 004
Forskutterte kostnader MBU		400 924	488 308
Periodiserte kostnader		734 984	722 336
Andre fordringer	14	60	0
Mellomregning Klare Finans	14	339 275	292 601
Opptjente renter		58 247	55 948
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	2 436 075	620 327
Sum omløpsmidler		3 994 330	2 216 525
SUM EIENDELER		103 286 831	102 016 635

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	40 950 545	38 466 623
Sum egenkapital		40 987 245	38 503 323
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	38 010 500	39 220 030
Borettsinnskudd	17, 19	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	19	34 000	36 000
Sum langsiktig gjeld		60 013 600	61 225 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		779 809	780 205
Skyldig off. myndigheter		116 340	132 751
Forskudd kunder		339 691	322 608
Forskuttede inntekter MBU		352 809	361 897
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		134 941	133 154
Påløpte renter		333 600	346 006
Påløpte kostnader		228 796	207 561
Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
Sum kortsiktig gjeld		2 285 986	2 288 182
Sum gjeld		62 299 586	63 513 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 286 831	102 016 635
Pantstillelser	17	59 979 600	61 189 130

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell
Leder

Håkon Schjelde Dahl
Styremedlem

Trond Damås
Styremedlem

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0% foruten rørfornyng, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til borettslaget. Borettslaget har det formelle kravet mot beboerne, men har panterett for kravet i borettsandelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Om virksomheten:

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.

Borettslaget drives fra Stallmestervegen 1-29, Fjøsmeestervegen 1-9 og Bromstadbuen 1-32, 7046 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	476 100	438 840
Garasje/parkeringsanlegg	10 143 000	10 143 000
Sum andre tillegg	10 619 100	10 581 840

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømvavgift eluttak	200	200
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	21 000
Andre leieinntekter	20 500	0
Kompensasjon/erstatning	0	38 638
Ekstrainnbetaling	60	3 000
Utleie av miljøhus/grendahus	0	1 500
Utleie av parkering/garasjer	123 120	0
Utleie av utstyr og areal	0	4 500
Sum andre inntekter	143 880	68 838

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 074 236	1 049 239
Arbeidsgiveravgift	234 074	231 359
Feriepenger	134 941	133 154
Pensjonskostnader	57 127	-12 923
AFP-premie	21 372	19 094
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	452	3 574
Personalopplæring	3 998	0
Reisekostnader	4 401	10 991
Andre lønnskostnader	38 847	41 786
Sum personalkostnader	1 569 447	1 476 273

Samlet antall årsverk: 1,22

Obligatorisk tjenestepensjon

Borettslaget har en hybrid tjenestepensjonsordning i Storebrand. Denne avtalen ble inngått i 2021.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	24 076
Fakturerte tjenester	5 250	63 141
Juridisk rådgivning	1 375	48 150
Teknisk rådgivning	2 391	1 688
Sum eksterne honorarer	38 628	137 055

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	9 584 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	9 584 400

Boligselskapet betaler parkeringsleie til datterselskapet Bromstadenga Parkeringsutleie AS for 326 plasser.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	59 098	73 840
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	119 354	15 150
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 598	39 711
Avtale om skadedyrbekjempelse	140 453	135 846
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	20 135	16 975
Avtale om parkeringskontroll	130 890	128 140
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	112 033	64 434
Sum drifts- og serviceavtaler	596 561	474 096

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	254 508	383 804
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	338 058	151 838
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	150 839	84 817
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	37 179	46 124
Reparasjon og vedlikehold uteområde	158 731	365 632
Reparasjon og vedlikehold annet	46 395	21 930
Sum vedlikehold	985 710	1 054 146

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	459 999	598 517
Prosjektvedlikehold	68 531	0
Sum periodisk vedlikehold	528 530	598 517

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting vinduer/dører, utomhusvedlikehold, justering dører og ombygging brannstiger og rep. skader innvendig vegger i garasje.

Prosjektvedlikehold gjelder honorar prosjektleder i forb. med rehab. miniboliger.

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomtens innløst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2022.

Det er i 2025 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	145 445	152 102
Verktøy, driftsmateriell, inventar	82 381	51 449
Kontorrekvisita, trykksaker	18 754	16 493
Drift maskiner	83 586	106 551
Gaver	3 347	4 638
Kostnader vedr. styrearbeid	10 716	10 732
Generalforsamling/årsmøte	28 207	29 928
Kurskostnader	23 819	11 600
Bankgebyrer	1 792	1 651
Andre gebyrer	32 191	36 309
Tilskudd bomiljø	5 689	6 237
Hjemmeside/internett/TV-abo	41 774	44 586
Dagligvarer	8 971	10 384
Julebord/styresamling	2 483	1 732
Andre kostnader	1 451	1 449
Sum andre driftsutgifter	490 593	485 857

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	-71 657	-238 719
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 483 922	1 976 295
Tilbakeført avskrivning	507 609	517 174
Opptak lån	0	38 010 500
Avdrag lån	-1 209 530	-40 336 906
Årets endring i disponible midler	1 782 001	167 062
Disponible midler i periodens slutt	1 708 344	-71 657
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 708 344	-71 657

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Parkeringsplas	Fast teknisk installasjon i bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 963 979	167 532	0	3 305 920
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	841 707	0	0	7 713 814
Årets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0	367 324
Antatt levetid i år :			20	20		30

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	3	5

	Andre arbeidsmaskin anleggsmidler	Inventar	Inventar	Kontormaskine	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	3

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Rørfornyng 2013-2016 er aktivert med 40 % av totalkostnad etter avtale mellom revisor og styret. Prosjektet er ferdig utført 01.01.2017 og avskrives over 30 år.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1993-2009.

Garasje er anskaffet i år 1970.

Der antatt levetid ikke er oppgitt er denne satt til evig.

Note 13 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS (heleid datterselskap). På bakgrunn av negative resultater og svak egenkapitalsituasjon i datterselskapet, ble bokført verdi av aksjene nedskrevet fra kr 13.100.000,- til kr 1,- i 2021. I tillegg ble en fordring borettslaget hadde på Bromstadenga Parkeringsutleie AS på kr 7.537.146,- nedskrevet til kr 0,- i 2021. Denne fordringen er konvertert til egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS i 2022.

Samlet anskaffelseskost for aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er kr 20.427.089,- og er bokført til kr 1,-.

Bokført egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS per 31.12.25 er kr - 3.839.929,- og årsresultatet for 2025 er kr - 829.690,-. Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga Borettslag. Det er styret som utgjør generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helhet kommer inn under regnskapslovens definisjon for små foretak.

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	58 822	68 384
Bankinnskudd	2 377 253	551 943
Sum bankinnskudd	2 436 075	620 327

Note 16 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	38 503 323	36 527 028
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	38 466 623	36 490 328
Årets resultat	2 483 922	1 976 295
Annen egenkapital 31.12	40 950 545	38 466 623
SUM EGENKAPITAL 31.12	40 987 245	38 503 323

Andelskapitalen er kr 36 700,- fordelt på 367 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	98 450 793
Restgjeld 31.12	59 979 600

Pålydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Deler av pantestillelsen gjelder lån tatt opp av borettslagets datterselskap. Dette lånet er ikke inkludert i borettslagets regnskap under langsiktig gjeld.

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	84261085037	1460022310
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	1995
Rentesats:	4.74 %	4.626 %
Betingelser:	NIBOR 3 mnd. + 0,60% margin	
Beregnet innfridd:	25.04.2026	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	38 010 500	1 209 530
Avdrag i perioden:	0	1 209 530
Lånesaldo 31.12:	38 010 500	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261085037	1	157 543	157 543
	1	155 091	155 091
	1	150 041	150 041
	1	149 467	149 467
	1	147 159	147 159
	24	137 890	3 309 360
	22	136 048	2 993 056
	27	134 963	3 644 001
	1	134 896	134 896
	10	133 229	1 332 290
	1	132 299	132 299
	22	130 573	2 872 606
	1	126 815	126 815
	1	126 671	126 671
	3	122 922	368 766
	22	120 383	2 648 426

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

27	117 727	3 178 629
3	117 438	352 314
3	115 708	347 124
1	107 483	107 483
1	106 471	106 471
22	105 098	2 312 156
3	103 874	311 622
3	102 722	308 166
3	102 144	306 432
3	99 402	298 206
3	97 817	293 451
3	96 661	289 983
8	87 916	703 328
3	87 717	263 151
2	86 276	172 552
44	85 314	3 753 816
21	80 599	1 692 579
12	74 203	890 436
2	64 636	129 272
28	64 230	1 798 440
10	63 525	635 250
4	63 335	253 340
3	62 324	186 972
3	61 894	185 682
3	60 738	182 214
3	60 015	180 045
6	53 814	322 884

Note 19 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	34 000	36 000
Sum innskudd	22 003 100	22 005 100

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Håkon Schjelde Dahl (sign.)	21.04.2026

Til generalforsamlingen i BROMSTADENGA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BROMSTADENGA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 borettslaget 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
John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-08 06:18:22 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 3: Styrets årsmelding 2025 – Bromstadenga Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

BBL = Bromstadenga borettslag. BPU = Bromstadenga Parkeringsutleie AS, et heleid datterselskap av borettslaget.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tore Resell

Styremedlem, Bodil Andersen

Styremedlem, Trond Damås

Styremedlem, Sissel Salater

Styremedlem, Håkon Schjelde Dahl

Varamedlem, Steinar Wold

Varamedlem, Børge Ervig

Varamedlem, Arne Gripp

Styret har hatt 12 styremøter i perioden fra generalforsamlingen i juni 2025 til 18. mai 2026. Varamedlem Steinar Wold møter fast i styremøtene uten stemmerett. Vaktmester Arne Li deltar også. Varamedlemmene har deltatt på ett styremøte i perioden.

Økonomi Bromstadenga borettslag

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på 2.483.922 kroner, mot 1.976.295 kroner i 2024.

Inntektene økte med ca. 623.000 kroner fra 2024 til 2025. Driftskostnadene økte med 746.000 kroner. Hovedårsaken er generell prisstigning, særlig på kommunale avgifter, forsikring og elektroniske fellesavtaler (TV/internett). Rentekostnadene på gjeld (ordinære finanskostnader) gikk ned med nesten 630.000 kroner.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget 1.708.344 kroner i disponible midler, mot -71.657 kroner ved utgangen av 2024. Styret opplever at likviditeten er god, men det er ikke rom for store vedlikeholdsprosjekter uten låneopptak.

Ved utgangen av 2025 hadde Bromstadenga borettslag en langsiktig gjeld på 60,0 millioner kroner, mot 61,2 millioner kroner ved utgangen av 2024. Den langsiktige gjelden består av borettsinnskudd på ca. 22 millioner kroner og ett lån i Danske Bank på 38 millioner kroner. I 2025 ble det kun betalt renter på lånet i Danske Bank. Borettslaget hadde tidligere et lån i Husbanken, som ble nedbetalt i juni 2025.

For 2026 er det budsjettert med et årsresultat på ca. 797.000 kroner.

Vedlikehold

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2025.

Rehabilitering av Minihusene i Bromstadbu

Styret har brukt mye tid på å starte rehabiliteringen av minihusene i Bromstadbu. Prosjektet har tre deler: (1) utvendig rehabilitering av bygningsmassen, (2) utredning av mulighet for flere parkeringsplasser og (3) utarbeidelse av husordensregler for utforming av terrasser i området. Tobb har vært prosjektleder for første fase (prosjektbeskrivelse, energikartlegging og anbudsprosess) og er også valgt som prosjektleder for gjennomføringen. Fire entreprenører leverte tilbud. Styret valgte laveste tilbud fra Braa & Sørvåg. Kostnaden er estimert til ca. 20 millioner kroner og vil bli finansiert med låneopptak. Enova har innvilget 700.000 kroner i støtte. Styret fremmer egne saker om parkering og utforming av terrasser/utvendige boder til generalforsamlingen.

Soppskader på nyblokkene Stallmestervegen 27/29 og Fjøsstervegen 7/9

I 2023 ble det oppdaget utvendig sopp- og råteskader på nyblokkene. Løsningen for beslag til solskjerming gjorde at vann trengte inn bak kledningen, noe som ga fukt- og råteskader. Det ble inngått en avtale der Betonmast dekker hele kostnaden for utbedring i Stallmestervegen 27/29. For Fjøsstervegen 7/9 deles kostnadene 50/50 mellom BBL og Betonmast, begrenset til 500.000 kroner for BBL. Halvparten av beløpet ble betalt i 2024. Det har vært krevende å avklare ansvarsforholdet for Fjøsstervegen 7/9, og styret holdt derfor tilbake resten av beløpet. Etter dialog med advokat i Tobb ble beløpet betalt i 2026, og borettslaget tar ansvar for å ferdigstille utbedringene i Fjøsstervegen 7/9.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie (BPU) er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har som eneste formål å leie ut parkeringsplasser til BBL. Styret i BBL er også styre i BPU. Borettslaget er forpliktet til å leie alle parkeringsplassene i BPU. Andelseierne i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene har rett og plikt til fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling 12.12.2012. BPU har ingen andre inntekter enn parkeringsleie fra andelseierne.

BPU fikk et underskudd på 829.700 kroner i 2025, mot 2.059.400 kroner i 2024.

De største kostnadene i BPU er avskrivninger (2.461.000 kroner) og rentekostnader på lån (5.161.057 kroner i 2025, mot 6.516.552 kroner i 2024). BPU har en langsiktig gjeld på ca. 102 millioner kroner i Danske Bank. Det ble ikke betalt avdrag på lånet i 2025.

Selskapet har negativ egenkapital. Styret er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er til stede siden inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I 2025 ønsket ca. 40 andelseiere fremleie av parkeringsplassen sin i parkeringskjelleren. I snitt var ca. 20 plasser utleid. Prisen er 1.000 kroner per måned (800 kroner + mva). Inntektene fra utleien er tilbakeført til andelseierne som ønsket fremleie.

Styret har også i 2025 hatt pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer, sprekker og ventilasjon i parkeringskjellerne og arbeidet er nå i hovedsak avsluttet.

Dialog med andelseierne

Styret gjennomførte våren 2026 en «Møt-styret-kveld» på Miljøhuset. Mange møtte opp og styret opplever dette som positivt for å ha en god dialog med beboerne.

Den enkleste måten å kontakte styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no. For saker om vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no. Hjemmesiden (bromstadenga.no) oppdateres når det er ny informasjon til beboerne. Mangler det informasjon på hjemmesiden, er det bare å gi beskjed til styret. Ved behov henges det opp oppslag i oppgangene og legges informasjon i postkassene. Facebookgruppen for Bromstadenga borettslag drives av beboerne og er ikke en offisiell kanal fra styret.

Trivsel i borettslaget

Styrets inntrykk er at beboerne trives godt. I løpet av 2025 fikk vi 47 nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde.

Borettslaget har en trivselsgruppe. I 2025 bidro de blant annet med servering på dugnad, planting av blomster, vedlikehold av benker og servering av gløgg da julegrana på Storplassen ble tent. Styret setter stor pris på engasjementet og oppfordrer flere til å bli med i trivselsgruppa.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 18. mai 2026

Styret

Årsregnskap for
BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS

912079732

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekt		7 809 024	7 792 810
Annen driftsinntekt		139 418	133 919
Sum driftsinntekter		7 948 442	7 926 729
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 469 619	2 460 833
Annen driftskostnad	2	1 148 466	1 203 843
Sum driftskostnader		3 618 085	3 664 676
Driftsresultat		4 330 357	4 262 053
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 039	2 133
Sum finansinntekter		1 039	2 133
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 161 090	6 516 808
Sum finanskostnader		5 161 090	6 516 808
Netto finans		-5 160 051	-6 514 675
Resultat før skattekostnad		-829 694	-2 252 622
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-829 694	-2 252 622
Overføringer			
Udekket tap	5	-829 694	-2 252 622
Sum overføringer		-829 694	-2 252 622

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	97 008 604	99 286 982
Sum varige driftsmidler		97 008 604	99 286 982
Sum anleggsmidler		97 008 604	99 286 982
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 936	27 576
Andre kortsiktige fordringer		36 629	33 193
Sum fordringer		75 565	60 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 308	1 505 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 308	1 505 154
Sum omløpsmidler		2 965 873	1 565 924
SUM EIENDELER		99 974 477	100 852 906

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	20 427 089	20 427 089
Sum innskutt egenkapital		20 427 089	20 427 089
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 8	24 267 022	23 437 328
Sum opptjent egenkapital		-24 267 022	-23 437 328
Sum egenkapital		-3 839 933	-3 010 239
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	102 010 500	102 010 500
Sum annen langsiktig gjeld		102 010 500	102 010 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 525	45 369
Skyldige offentlige avgifter		279 387	298 756
Annen kortsiktig gjeld		1 463 997	1 508 520
Sum kortsiktig gjeld		1 803 909	1 852 645
Sum gjeld		103 814 409	103 863 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 974 477	100 852 906

Trondheim, 06.05.2026, Elektronisk signert

Tore Resell
styrets leder / daglig leder

Bodil Helen Andersen
styremedlem

Trond Willy Damås
styremedlem

Sissel Salater
styremedlem

Håkon Schjelde Dahl
styremedlem

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av utleie av parkeringsplasser, og drives i Trondheim.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Leieinntekter faktureres forskuddsvis pr måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	186 231	117 183 939	117 370 170
Tilgang i året	0	191 243	191 243
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	186 231	117 375 182	117 561 413
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-186 231	-17 896 960	-18 083 191
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-20 366 578	-20 552 809
Balansført verdi pr 31.12	0	97 008 604	97 008 604
Årets av- og nedskrivninger	0	2 469 619	2 469 619
Økonomisk levetid	5	5 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

	2025	2024
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-829 694	-2 252 622
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 061 365	-1 182 961
Skattepliktig inntekt	-1 891 059	-3 435 583

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	13 383 609	14 445 974	-1 062 365
Omløpsmidler	0	-1 000	1 000
Fremførbart underskudd	-36 798 007	-38 689 066	1 891 059
Netto forskjeller	-23 414 398	-24 244 092	829 694
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	23 414 398	24 244 092	-829 694
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

I henhold til unntaksreglene for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	20 427 089	-23 437 328	-3 010 239
Årsresultat	0	-829 694	-829 694
Egenkapital 31.12.2025	20 427 089	-24 267 022	-3 839 933

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	102 010 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	97 008 607
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	204 270,89	20 427 089

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bromstadenga Borettslag	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Fortsatt drift

Pr 31.12.25 har selskapet negativ egenkapital. Selskapets styre er likevel av den oppfatning at forutsetningen for videre drift er til stede. Selskapet er i full drift og styret er trygge på at inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I løpet av 2025 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Bytte av bankforbindelse i 2024 medførte forbedrede rentebetingelser og vesentlig forbedret likviditet i selskapet. Avtale om avdragsfrihet på banklånet er videreført med ny bankforbindelse.

Selskapet har et regnskapsmessig underskudd som skyldes store avskrivninger, mens kontantstrømmen er positiv. Et annet element er at styret vurderer markedsverdien på eiendommen som høyere enn bokført verdi. I sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 selskapet 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 og daglig leder (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUHQC-SGSH2-AP26E-XQJYX-8EDMF-A8856

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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-07 20:01:56 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Generalforsamlingsprotokoll for ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS org.nr 912079732

Ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble avholdt 18. mai 2026 i selskapets lokaler i Trondheim.

Følgende aksjonærer var til stede:

Navn:	Antall aksjer:	Møtt med fullmektig:
Bromstadenga Borettslag	100	

Således var 100 % av aksjekapitalen representert.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Tore Resell åpnet generalforsamlingen.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder og en person til å signere protokollen sammen med møteleder

Tore Resell ble valgt som møteleder. Bodil Helen Andersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenning av årsregnskap

Selskapets årsregnskap for 2025 og revisors beretning ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2025.

5. Disponering av årsresultatet

Virksomheten har for 2025 hatt et resultat på kr -829.694, som ble vedtatt dekket slik:

Fremføring til udekket tap	kr	829.694
		<hr/>
Sum disponert	kr	-829.694

6. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke avsatt godtgjørelse til styret for året 2025.

7. Godkjenning av godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

8. Valg til styret

Styret i Bromstadenga Parkeringsutleie AS består av det til enhver tid sittende styret i Bromstadenga Borettslag. Nåværende styre fortsetter derfor til Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag 3. juni 2026 og endres deretter ihht til valgresultatet i Generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Trondheim, 18. mai 2026



Tore Resell



Bodil Helen Andersen

Vedlegg til sak 5.2:

Utsnitt av reguleringsplan og situasjonsplan. Alternative parkeringsplasser er markert med 1,2, og 3



Figur 1: utsnitt av reguleringsplan og situasjonsplan. De forskjellige parkeringsplassene er markert med 1, 2 og 3 (vår markering).

Vedlegg til sak 5.3: Omdisponering av fellesareal til boder

Bildene viser eksempel på de tolv rommene som foreslås omdisponert

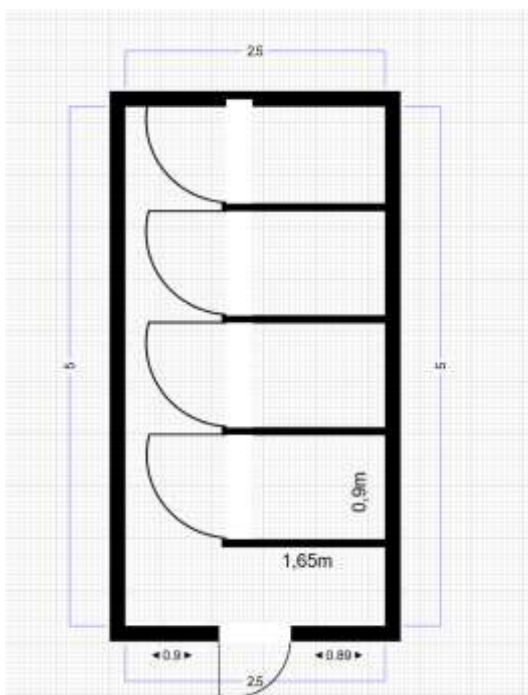
1) Lagerrom i kjeller



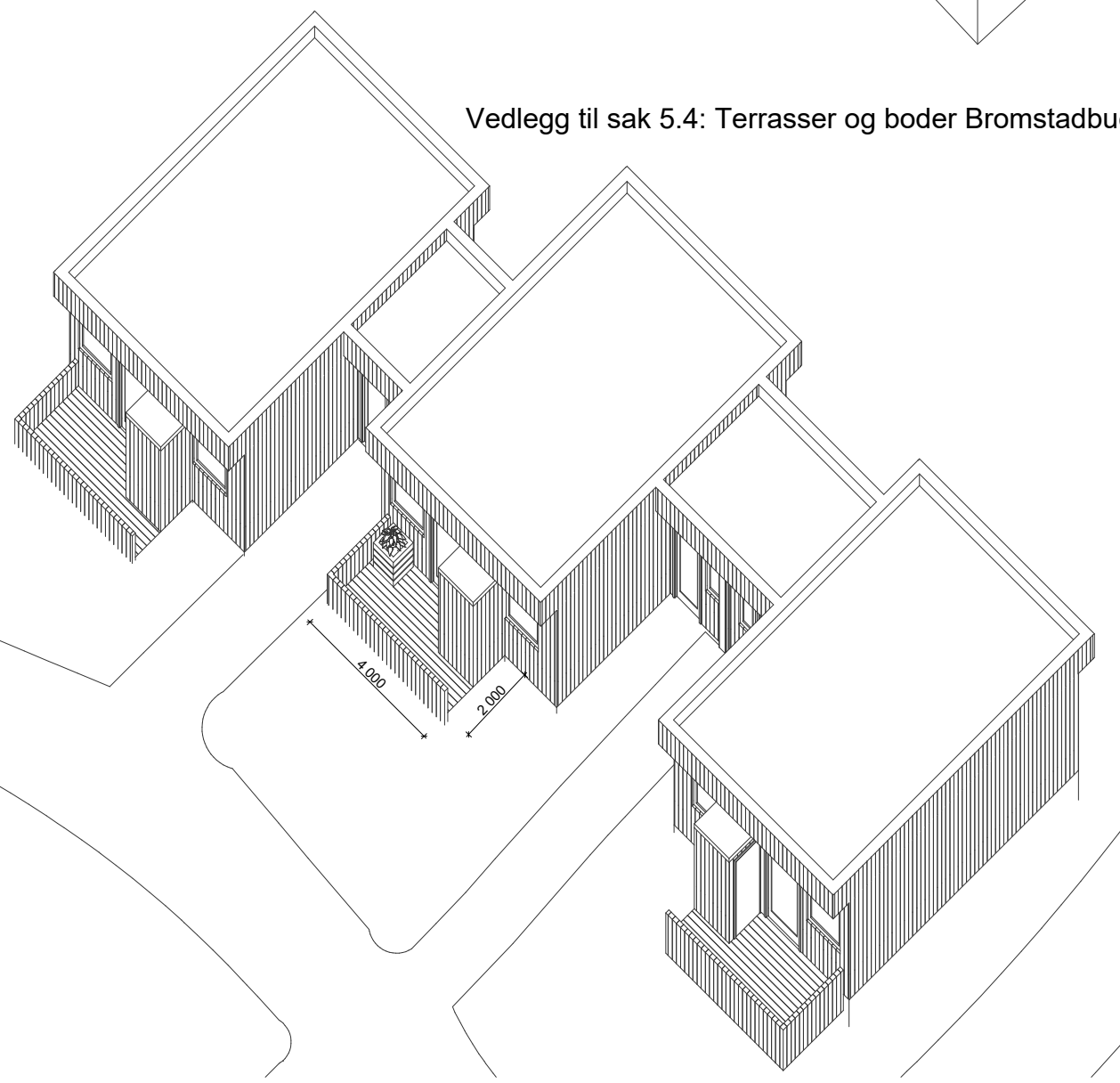
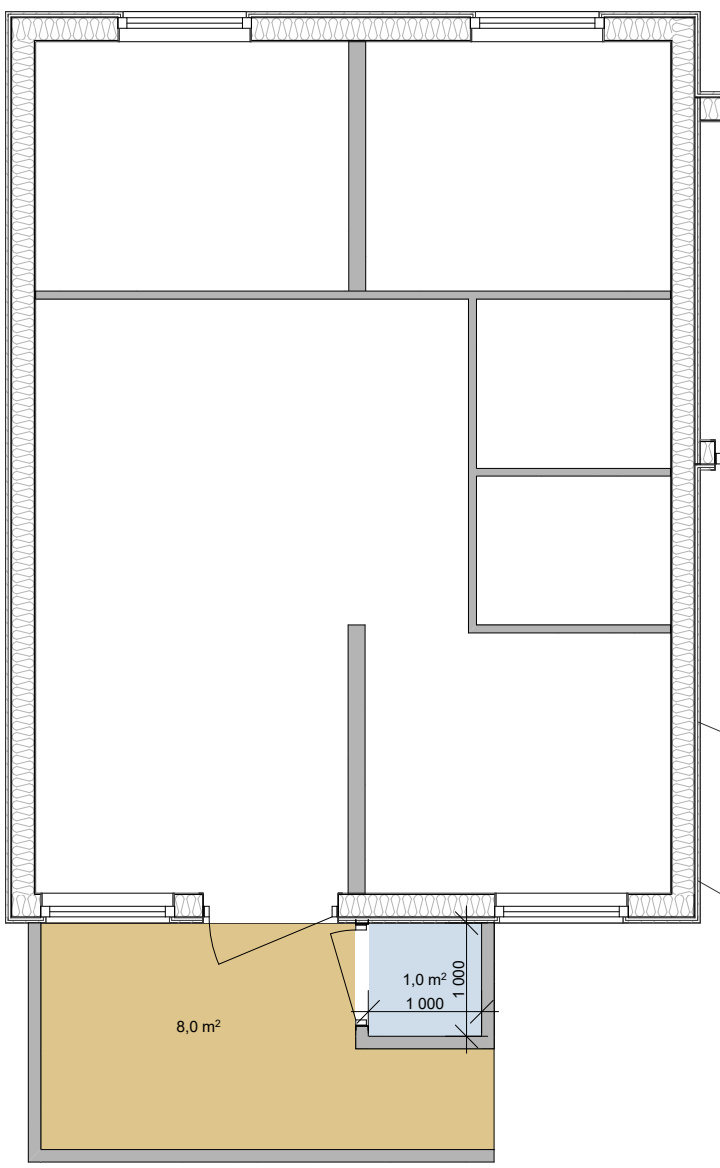
2) Rom ved siden av vaskerom



Tegning av hvordan rommene kan ombygges til boder:



Vedlegg til sak 5.4: Terrasser og boder Bromstadbu



			BYGGHERRE	Bromstadenga borettslag			PROSJEKT	Terrasser og boder til minihus			TEGNING	Plan og perspektiv		
			ARKITEKT				TEGNET	KONTROLLERT	PROSJEKTANSVARLIG	PROSJEKTNR.	FAG	TEGNINGSNR.	REVISJON	
							tkw		tkw	2025121	A	1		
Rev.	Navn - ID	Tekst	Dato	PKA Arkitekter AS / Brattørgata 5, 7010 Trondheim / +47 73 52 91 30 / pka@pka.no			DATO	MÅL (A4)	FASE					
							23.04.2026		Skisseprosjekt					