

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 12. juni 2024 kl 19.00

Sted: Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A

Saksbehandling etter vedtektene etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering:**
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær
 - Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
 - Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
 - Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen
2. **Årsoppgjør for 2023**
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Disponering av resultat
 - Revisjonsberetning
3. **Styrets årsmelding for 2023**
4. **Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**
5. **Saker til orientering**
 - a. Årsoppgjør 2023 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS
 - b. Utredning Bromstadbuen
6. **Saker til beslutning fra andelseierne**
 - a. Daniel Christensen: Innsyn i parkeringsutleie
 - b. Helge Aasheim og Mette Meidell: Varmepumpe.
Fasadeendringer krever 2/3 flertall i Generalforsamling jmf Borettslagsloven.
7. **Saker til beslutning fra Styret**
 - a. Utarbeidelse av retningslinjer for varmpumpe.
Sak 7a fremmes dersom sak 6b får nødvendig flertall

8. Valg av Styremedlemmer og valgkomite

- a. Styreleder for 2 år. På valg: Tore Resell
- b. Styremedlemmer for 2 år. På valg: Bodil Andersen og Håkon Schjelde Dahl
- c. Varamedlemmer for 1 år. På valg: Steinar Wold, Børge Kraft Ervig og Arne Gripp
- d. Valgkomite og valgkomiteens varamedlemmer for 1 år. På valg: Trine Holmen, Wenche Melland, Roar Kjelaas, Sissel Bredesen og Hans Sandnes
- e. Valg av 3 delegerte m/ varamedlem til TOBBs generalforsamling

Se valgkomiteens innstilling som følger vedlagt

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på Generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg om Generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 27. mai 2024

Bromstadenga Borettslag

Styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 655 228	13 355 292	14 355 000	11 270 500
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	4 961 283
Inntekter garasjer		80 916	86 424	83 700	83 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 068 632	1 891 124	2 072 000	2 151 500
Andre tillegg	1	9 342 945	7 206 017	8 940 820	10 585 900
Andre driftsinntekter	2	43 700	85 687	0	0
Sum driftsinntekter		26 191 421	22 624 543	25 451 520	29 052 883
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 421 130	-1 415 244	-1 481 690	-1 584 305
Styrehonorar	4	-310 000	-290 000	-310 000	-325 500
Avskrivninger		-523 803	-523 803	-523 800	-517 174
Forretningsførerhonorar		-386 132	-395 167	-409 385	-395 215
Honorar administrative tjenester		-107 244	0	-93 850	-78 960
Eksterne honorar	5	-330 068	-174 487	-34 000	-150 000
Kontingent boligbyggelag		-132 300	-131 700	-132 000	-118 950
Kontingent/felleskostnader	6	-8 447 475	-6 112 500	-8 070 456	-9 600 000
Drifts- og serviceavtaler	7	-448 868	-1 410 559	-513 500	-420 700
Vaktmestertjenester		-79 458	0	-1	-2
Renholdstjenester		-430 097	0	-400 000	-442 900
Løpende vedlikehold	8	-1 017 664	-696 648	-750 000	-750 000
Periodisk vedlikehold	9	0	-81 250	-750 000	-750 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 014 856	-1 935 922	-2 072 000	-2 162 500
Forsikring		-970 638	-745 266	-946 000	-1 069 745
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 188 966	-1 624 642	-1 752 000	-2 176 985
Eiendomsavgifter		-2 022 838	-2 067 852	-2 260 000	-2 124 000
Festeavgift	10	-488 220	-488 220	-500 000	-500 000
Energi, felles		-616 865	-597 003	-600 000	-600 000
Andre driftsutgifter	11	-346 974	-649 080	-254 800	-450 100
Sum driftskostnader		-22 283 598	-19 339 342	-21 853 482	-24 217 036
DRIFTSRESULTAT		3 907 823	3 285 201	3 598 038	4 835 847
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 332	238 626	20 000	20 000
Finanskostnader		-2 375 694	-1 527 175	-1 644 806	-2 625 351
Netto finansposter		-2 320 362	-1 288 549	-1 624 806	-2 605 351
Resultat før skattekostnad		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
Ordinært resultat etter skatt		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
ÅRSRESULTAT	12, 17	1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
Disponering av totalresultat:		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
Overført til annen egenkapital		1 587 462	1 996 652	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	13, 18	99 185 442	99 552 766
Maskiner	13	6 250	12 500
Andre anleggsmidler	13	1 125 591	1 275 819
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	1	1
Sum anleggsmidler		100 317 283	100 841 086
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	15	24 647	32 668
Forskuttete kostnader MBU	15	609 822	514 055
Periodiserte kostnader	15	684 661	652 608
Mellomregning Klare Finans	15	185 457	196 405
Opptjente renter	15	55 332	28 569
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 360 682	1 463 805
Sum omløpsmidler		2 920 602	2 888 110
SUM EIENDELER		103 237 886	103 729 196

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	36 490 328	34 902 867
Sum egenkapital		36 527 028	34 939 567
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	18, 19	41 546 436	43 812 197
Borettsinnskudd	18, 20	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	18, 20	36 000	38 000
Sum langsiktig gjeld		63 551 536	65 819 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 606 206	1 477 420
Skyldig off. myndigheter		103 549	90 721
Forskudd kunder		209 588	218 698
Forskuttede inntekter MBU		376 589	382 628
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		124 890	121 798
Påløpte renter		470 957	383 066
Påløpte kostnader		267 541	296 003
Sum kortsiktig gjeld		3 159 321	2 970 333
Sum gjeld		66 710 857	68 789 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 237 886	103 729 196
Pantstillelser	18	63 515 536	65 781 297

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell
Leder

Joakim Larsen
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 rørfornying, 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	401 580	735 197
Garasje/parkeringsanlegg	8 941 365	6 470 820
Sum andre tillegg	9 342 945	7 206 017

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift eluttak	200	200
Salg av eiendeler	15 000	0
Offentlige tilskudd	0	59 750
Inntekt grendahus/bomiljøareal	28 500	21 000
Kompensasjon/erstatning	0	4 737
Sum andre inntekter	43 700	85 687

Borettslaget solgte en gressklipper i 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	991 572	958 869
Arbeidsgiveravgift	224 139	209 512
Feriepenger	124 890	121 798
Pensjonskostnader	8 544	56 596
AFP-premie	19 359	16 610
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 563	329
Reisekostnader	16 410	13 504
Andre lønnskostnader	30 653	38 026
Sum personalkostnader	1 421 130	1 415 244

Samlet antall årsverk: 1,6

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	310 000	290 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 656	46 563
Fakturerte tjenester	181 385	70 405
Juridisk rådgivning	119 053	43 938
Teknisk rådgivning	2 975	13 581
Sum eksterne honorarer	330 068	174 487

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring og bistand fra Brilliant Web

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	8 447 475	6 112 500
Sum felleskostnad velforening/sameie	8 447 475	6 112 500

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

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	18 150
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	10 396
Avtale om HMS-tjenester	0	11 803
Andre administrasjonsavtaler	0	33 831
Avtale om sommervedlikehold	0	164 063
Avtale om renholdstjenester	0	698 450
Avtale om vakt- og sikringstjenester	36 191	16 053
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	65 860	131 284
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 984	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	17 586	16 716
Avtale om skadedyrbekjempelse	125 263	117 435
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	19 075	0
Avtale om parkeringskontroll	124 090	116 990
Avtale om adgangskontroll og dører	0	10 313
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	58 819	65 075
Sum drifts- og serviceavtaler	448 868	1 410 559

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	387 329	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	132 834	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	90 569	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	21 052	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	361 935	0
Reparasjon og vedlikehold annet	23 946	0
Sum vedlikehold	1 017 664	696 648

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	81 250
Sum periodisk vedlikehold	0	81 250

Note 10 - 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 2023 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	33 632	44 720
Verktøy, driftsmateriell, inventar	36 706	196 954
Kontorrekvisita, trykksaker	15 793	18 861
Drift maskiner	112 186	236 199
Gaver	2 158	2 877
Kostnader vedr. styrearbeid	7 881	17 941
Generalforsamling/årsmøte	25 365	7 420
Kurskostnader	17 000	0
Bankgebyrer	2 509	2 393
Andre gebyrer	27 759	31 422
Tilskudd bomiljø	7 180	12 377
Hjemmeside/internett/TV-abo	52 158	44 908
Dagligvarer	6 649	0
Andre kostnader	0	9
Sum andre driftsutgifter	346 974	649 080

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-82 223	-349 476
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 587 462	1 996 652
Tilbakeført avskrivning	523 803	523 803
Avdrag lån	-2 265 761	-2 241 202
Utbetalt innskudd	-2 000	-12 000
Årets endring i disponible midler	-156 496	267 253
Disponible midler i periodens slutt	-238 719	-82 223
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-238 719	-82 223

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt med 5,2 % fra 01.01, og boligselskapet har positive disp midler ved utgangen av januar 2024

Note 13 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Grendehus	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 293 997	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	228 088	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 065 909	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 287 746	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	6 250	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 250	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	5	

	Kontormask.	Inventar	Inventar	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 536	110 375	46 407	0	81 969	2 571 271
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	3 315	29 636 561	0	8 448 463
Årets avskrivninger :	0	0	9 944	0	0	367 324
Antatt levetid i år :	3	10	5		5	30

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	167 532	0	1 683 410	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	61 100 418	1 122 276	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0
Antatt levetid i år :	20		20	3	5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Rørfornying 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 14 - 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 31.12.23 er kr - 757 617 og årsresultatet for 2023 er kr - 2 669 309. 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 15 - 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 16 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	49 164	51 858
Bankinnskudd	1 311 518	1 411 947
Sum bankinnskudd	1 360 682	1 463 805

Note 17 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	34 939 567	32 942 914
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	34 902 867	32 906 214
Årets resultat	1 587 462	1 996 652
Annen egenkapital 31.12	36 490 328	34 902 867
SUM EGENKAPITAL 31.12	36 527 028	34 939 567

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

Note 18 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	99 185 442
Restgjeld 31.12	63 515 536

Pålydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.

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

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

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	42026621946	1460022310
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	1995
Rentesats:	6.50 %	3.873 %
Betingelser:	3mnd Nibor + Margin 1,85 %	
Beregnet innfridd:	22.01.2052	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	38 000 000	5 812 197
Avdrag i perioden:	0	2 265 761
Lånesaldo 31.12:	38 000 000	3 546 436
Saldo 5 år frem i tid:	35 950 991	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	14 699	14 699
	1	14 470	14 470
	1	13 999	13 999
	1	13 946	13 946
	1	13 730	13 730
	24	12 865	308 760
	22	12 693	279 246
	27	12 592	339 984
	1	12 586	12 586
	10	12 430	124 300
	1	12 344	12 344
	22	12 183	268 026
	1	11 832	11 832
	1	11 819	11 819
	3	11 469	34 407
	22	11 232	247 104
	27	10 984	296 568
	3	10 957	32 871
	3	10 796	32 388
	1	10 028	10 028
	1	9 934	9 934
	22	9 806	215 732
	3	9 692	29 076
	3	9 584	28 752
	3	9 530	28 590
	3	9 274	27 822
	3	9 126	27 378
	3	9 019	27 057
	8	8 203	65 624

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	8 184	24 552
	2	8 050	16 100
	44	7 960	350 240
	21	7 520	157 920
	12	6 923	83 076
	2	6 031	12 062
	28	5 993	167 804
	10	5 927	59 270
	4	5 909	23 636
	3	5 815	17 445
	3	5 775	17 325
	3	5 667	17 001
	3	5 600	16 800
	6	5 021	30 126
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026621946	1	157 500	157 500
	1	155 048	155 048
	1	149 999	149 999
	1	149 426	149 426
	1	147 118	147 118
	24	137 852	3 308 448
	22	136 010	2 992 220
	27	134 926	3 643 002
	1	134 858	134 858
	10	133 192	1 331 920
	1	132 262	132 262
	22	130 537	2 871 814
	1	126 780	126 780
	1	126 636	126 636
	3	122 888	368 664
	22	120 350	2 647 700
	27	117 695	3 177 765
	3	117 406	352 218
	3	115 676	347 028
	1	107 453	107 453
	1	106 442	106 442
	22	105 069	2 311 518
	3	103 845	311 535
	3	102 694	308 082
	3	102 116	306 348
	3	99 375	298 125
	3	97 790	293 370
	3	96 634	289 902
	8	87 892	703 136
	3	87 693	263 079
	2	86 253	172 506
	44	85 291	3 752 804

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

21	80 576	1 692 096
12	74 182	890 184
2	64 618	129 236
28	64 212	1 797 936
10	63 507	635 070
4	63 318	253 272
3	62 306	186 918
3	61 877	185 631
3	60 721	182 163
3	59 999	179 997
6	53 799	322 794

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 42026621946 har første avdrag 22.07.2025 med kr 131 259

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	157 500	181
1	155 048	179
1	149 999	173
1	149 426	172
1	147 118	169
24	137 852	159
22	136 010	157
27	134 926	155
1	134 858	155
10	133 192	153
1	132 262	152
22	130 537	150
1	126 780	146
1	126 636	146
3	122 888	141
22	120 350	139
27	117 695	136
3	117 406	135
3	115 676	133
1	107 453	124
1	106 442	123
22	105 069	121
3	103 845	120
3	102 694	118
3	102 116	118
3	99 375	114
3	97 790	113
3	96 634	111
8	87 892	101
3	87 693	101
2	86 253	99
44	85 291	98
21	80 576	93
12	74 182	85
2	64 618	74
28	64 212	74
10	63 507	73

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	63 318	73
3	62 306	72
3	61 877	71
3	60 721	70
3	59 999	69
6	53 799	62

Note 20 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	36 000	38 000
Sum innskudd	22 005 100	22 007 100

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Joakim Larsen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	06.05.2024

Til revisor for Bromstadenga Borettslag

Uttalelse fra styret og forretningsfører i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bromstadenga Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

1. Regnskap og bokføring

- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2023 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet med noter inneholder ikke vesentlige feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

2. Lønns- og pensjonskostnader (RF-1022) og eventuell skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i eventuell skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige. Dette omfatter også lønnsoppgavepliktige ytelser i skjema for lønns- og pensjonskostnader.

3. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
 - Ubegrenset tilgang til personer i foretaket som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

Trondheim,

Fullstendighetserklæring mellom Bromstadenga Borettslag og Boligbyggelaget TOBB

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder

Tore Resell (sign.)

07.05.2024

For Boligbyggelaget TOBB

Kjell Jomar Aune (sign.)

07.05.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ODBTF-UKZU5-EFTD4-7GG3B-CPYIT-VPHTZ

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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-09 05:40:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ODBTF-UKZU5-EFTD4-7GG3B-CPYIT-VPH7Z

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Sak 3: Styrets årsmelding 2023 – 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, heleid datterselskap av borettslaget.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tore Resell

Styremedlem, Bodil Andersen

Styremedlem, Trond Damås

Styremedlem, Sissel Salater

Styremedlem, Joakim Larsen

Varamedlem, Steinar Wold

Varamedlem, Børge Ervig

Varamedlem, Arne Gripp

Styret har avholdt 14 styremøter i perioden fra forrige Generalforsamling i juni 2023 til 22. mai 2024. Varamedlem Steinar Wold møter fast på styremøtene, uten stemmerett. I tillegg deltar også vaktmester Arne Li.

Økonomi Bromstadenga borettslag

Årsregnskapet for 2023 viser at borettslaget fikk et overskudd på 1.587.462 kroner i 2023 mot et overskudd på 1.996.652 kroner i 2022.

Inntektene har økt med ca 3,5 millioner fra 2022 til 2023. Dette tilsvarer økningen i felleskostnader. Driftskostnadene har økt med ca 3 millioner. Hovedårsaken er økningen i parkeringsleie i Bromstadenga Parkeringutleie (BPU), i tillegg er det også økning i kommunale avgifter samt generell prisøkning på varer og tjenester. Ordinære finanskostnadene (rente på gjeld) har økt med 849.000 kroner, dette på grunn av renteøkninger på lån i SpareBank 1 SMN og i Husbanken.

Borettslaget hadde 238.000 kroner i negative disponible midler ved utgangen av 2023, mot 82.000 i negative disponible midler ved utgangen av 2022. Styret mener nå å ha god kontroll på likviditet, men det er ikke rom i økonomien for større vedlikeholdsprosjekter. I tillegg må rentesituasjonen følges nøye.

Bromstadenga Borettslag hadde ved utgangen av 2023 en langsiktig gjeld på 63,5 millioner mot 65,8 millioner ved utgangen av 2022. Av dette er 38 millioner gjeld til SpareBank 1 SMN og 3,55 millioner til Husbanken. Det betales avdrag på lånet i Husbanken som etter planen skal være nedbetalt i juli 2025. Lånet i SpareBank 1 SMN har avdragsfrihet fram til juli 2025.

For 2024 er det budsjettet med et årsresultat på ca 2,2 millioner. I skrivende stund ser vi imidlertid at kostnadene stiger noe mer enn det som er forutsetningen i budsjettet. Styret følger denne situasjonen nøye.

Vedlikehold

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2023.

Utredning Minihusene i Bromstadbu

I løpet av året har Styret jobbet med utredning av alternativer for Minihusene i Bromstadbu. I tillegg til styret har varamedlemmene Børge Ervig og Arne Gripp samt andelseier Knut Tangen deltatt med innspill til arbeidet. Se egen orienteringssak i Generalforsamlingen.

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

I 2023 ble det oppdaget sopp og råteskader på nyblokkene. Den etablerte løsningen for beslag knyttet til solskjerming medfører at vann trenger inn bak kledningen, noe som medfører fukt- og råteskader. Bromstadenga borettslag har fremmet mangelskrav mot Prinor AS (tidligere Primahus bolig) som utbygger/selger og Betonmast som totalentreprenør. Advokat fra TOBB bistår i arbeidet. Prinor/Betonmast godkjenner ansvar for å utbedre Stallmestervegen 27/29, men mener at reklamasjonsfristen har utløpt for Fjøsimestervegen 7/9. I skrivende stund er derfor saken uavklart.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har som eneste hensikt å leie ut parkeringsplasser til BBL. Det til enhver tid sittende styre i BBL er også styre i BPU. Bromstadenga Borettslag er forpliktet til å leie alle parkeringsplassene i BPU. Andelseierne i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene i Bromstadenga borettslag har en rett og plikt til en fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. BPU har ingen inntekter utover parkeringsleien fra andelseierne.

Bromstadenga Parkeringsutleie fikk et underskudd på 2.669.309 kroner i 2023 mot et underskudd på kr 5.689.058 i 2022. I 2022 hadde selskapet en ekstraordinær nedskrivning på kr 3.611.218 knyttet til utsatt skattefordel. Uten dette ville underskuddet vært på 2.077.840 kroner i 2022. Reelt sett er altså underskuddet i BPU 591.000 høyere i 2023 sammenlignet med 2022.

De største kostnadene i BPU er avskrivninger (kr 2.481.000) og rentekostnader på lån (kr 5.998.500 i 2023 mot kr 3.640.600 i 2022). De høye avskrivningene er hovedårsak til det regnskapsmessige underskuddet, mens den kraftige økningen i rentekostnader er krevende for likviditeten i selskapet.

Bromstadenga parkeringsutleie har en langsiktig gjeld på ca 102 millioner i SpareBank 1 SMN. Det er inngått avtale om avdragsfrihet på dette lånet fram til april 2025. Med et såpass stort lån rammes BPU hardt av det økte rentenivået i samfunnet og styret så seg derfor nødt til å øke parkeringsleien med 32% med virkning fra januar 2023, og ytterligere med 19% fra oktober 2023. Det har vært to renteøkninger etter den siste beslutningen om økning av parkeringsleie, og rentekostnadene er i 2024 derfor noe høyere enn budsjettet. Styret følger likviditeten nøye og ser dessverre ikke bort fra at det kan bli ytterligere økninger i parkeringsleie dersom rentenivået ikke blir lavere i løpet av høsten 2024.

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 2023 hadde ca 30 andelseiere ønske om å fremleie sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren. I snitt har ca 23 parkeringsplasser vært utleid. Parkeringsplassene leies ut til kr 1.000 pr måned (800 + mva). Inntektene fra utleie er i sin helhet tilbakeført til alle andelseiere som har ønsket fremleie.

Styret har også i 2023 hatt en pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer, sprekker og ventilasjon i parkeringskjellerne. Det har vist seg vanskelig å få helt bukt med vanninntrenging, men vi har forhåpning om at arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2024.

Dialog med andelseierne

Styret gjennomførte våren 2024 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 få kontakt med Styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no. For saker knyttet til vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no. Hjemmesiden (bromstadenga.no) oppdateres også når det er ny informasjon skal ut til beboerne. Om det er informasjon som savnes på hjemmesida er det bare å gi beskjed til styret. I tillegg henges det oppslag i oppgangene og legges informasjonsskriv i postkassene ved behov. 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 borettslaget og i løpet av 2023 fikk vi 32 nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde.

Det er etablert en Trivselsgruppe i borettslaget. De har bidratt godt til bomiljøet med servering i forbindelse med 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 melde seg til Trivselsgruppa.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 27. mai 2024

Styret

Årsregnskap for
BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS

912079732

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	 BankID Signing Joakim Larsen 2024-05-02
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		121 718	 BankID Signing Trond Willy Dam 2024-05-03
Annen driftsinntekt		7 051 099	
Sum driftsinntekter		7 172 817	5 271 321
Driftskostnader			
Varekostnad		194 207	101 600
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 481 221	2 459 968
Annen driftskostnad	2	1 169 877	1 147 668
Sum driftskostnader		3 845 305	3 709 236
Driftsresultat		3 327 513	1 562 085
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 641	707
Sum finansinntekter		1 641	707
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 998 463	3 640 632
Sum finanskostnader		5 998 463	3 640 632
Netto finans		-5 996 822	-3 639 925
Resultat før skattekostnad		-2 669 309	-2 077 840
Skattekostnad	3, 4	0	3 611 218
Årsresultat		-2 669 309	-5 689 058
Overføringer			
Udekket tap	5	-2 669 309	-5 689 058
Sum overføringer		-2 669 309	-5 689 058

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer
Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2023

1, 6
1

101 747 815
0

104 019 309
50 211

101 747 815

104 069 520

101 747 815

104 069 520

55 235

45 875

211 608

68 090

266 843

113 965

1 304 053

1 415 335

1 304 053

1 415 335

1 570 896

1 529 300

103 318 711

105 598 820

Balanse

BankID Signing

Joakim Larsen

2024-05-02

BankID Signing

Trond Willy Dam

2024-05-03

Note

31.12.2023

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Ikke registrert kapitalforhøyelse

Sum innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

5, 7, 8

5

5, 8

6

</

Trondheim, 02.05.2024, Elektronisk signert

Tore Resell
styrets leder / daglig leder

Bodil Helen Andersen
styremedlem

Trond Willy Damås
styremedlem

Sissel Salater
styremedlem

Joakim Larsen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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	
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	186 231	117 024 422	117 210 653
Tilgang i året	0	159 516	159 516
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	186 231	117 183 938	117 370 169
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-157 867	-12 983 269	-13 141 136
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-15 436 126	-15 622 357
Balanseført verdi pr 31.12	0	101 747 812	101 747 812
Årets av- og nedskrivninger	28 364	2 452 857	2 481 221
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

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	3 611 218
Skattekostnad	0	3 611 218
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 669 309	-2 077 840
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 322 342	-1 507 250
Skattepliktig inntekt	-3 991 651	-3 585 090

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	10 878 306	12 200 648	-1 322 342
Fremførbart underskudd	-29 370 773	-33 362 424	3 991 651
Netto forskjeller	-18 492 467	-21 161 776	2 669 309
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	18 492 467	21 161 776	-2 669 309
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

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

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Udekket tap	
Egenkapital 31.12.2022	13 100 000	7 327 089	-18 515 397	
Årsresultat	0	0	-2 669 309	
Gjeld konvertert til aksjekapital	7 327 089	-7 327 089	0	0
Egenkapital 31.12.2023	20 427 089	0	-21 184 706	-757 617

Mer om egenkapital

Kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld til morselskapet ble besluttet i generalforsamling 28.12.2022 og ble registrert i Foretaksregisteret 08.03.2023.

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	99 759 950
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	101 919 551
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	101 747 815
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Lånet hos SMN er avdragsfritt frem til 30.04.2025.

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. 31.12.23 har selskapet negativ egenkapital. Selskapets styre er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt 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 2023 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Dette innebærer videreføring av avtale om avdragsfrihet på banklån i en tid med økende lånerenter. Videre iverksatte økning i garasjeleie på 18,8% med virkning fra oktober 2023.

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 bokførte verdier. I sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bromstadenga Parkeringsutleie AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 03.05.2023, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt 02.05.2024.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps - og salgavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift. De planlagte tiltakene er tilstrekkelige til at regnskapet kan avlegges under denne forutsetningen.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
21. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Tore Resell
Styreleder / daglig leder

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."

Resell, Tore

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2851536

IP: 144.164.xxx.xxx

2024-05-06 07:52:19 UTC



Resell, Tore

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2851536

IP: 144.164.xxx.xxx

2024-05-06 07:52:19 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.
--	---

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.

Styret og daglig leders 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 document key: J7US2-EIXVF-5Z1CQ-KHZGK-6XET3-21EC7

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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-07 09:57:16 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

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

Ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble avholdt 22. mai 2024 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 2023 og revisors beretning ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2023.

5. Disponering av årsresultatet

Virksomheten har for 2023 hatt et resultat på kr -2 669 309, som ble vedtatt dekket slik:

Fremføring til udekket tap	kr	2 669 309
Sum disponert	kr	-2 669 309

6. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke avsatt godtgjørelse til styret for året 2023.

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 12. juni 2024 og endres deretter ihht til valgresultatet i Generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Trondheim, 22. mai 2024



Tore Resell



Bodil Helen Andersen

Sak 5. Saker til orientering fra Styret

Sak 5b: Utredning Bromstadbuen

I Generalforsamlingen 8. juni 2022 ble følgende vedtatt:

Styret fikk fullmakt fra Generalforsamlingen for å utrede området Bromstadbuen. Utredning vil bli presentert for Generalforsamling så snart denne foreligger. Det nedsettes et arbeidsutvalg bestående av Styret samt 2 andelseiere. Andelseierne velges av Styret basert på relevant kompetanse.

Bakgrunn for saken (fra innkalling til Generalforsamling 8.6.2022)

Vedlikeholdsbehovet for minihusene i Bromstadbuen begynner å bli akutt. Gjennom mange år har vedlikeholdet av ulike grunner blitt skjøvet frem i tid. I samarbeid med Tobb har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan (PlussPlan) for hele borettslaget, og denne viser at nødvendig oppgradering av minihusene vil koste i størrelsesorden kr 15.000.000 kr (2021). Dette er en kostnad som må fordeles på samtlige andelseiere og som vil øke de månedlige felleskostnadene.

I tillegg til styret har varamedlemmene Børge Ervig og Arne Gripp samt andelseier Knut Tangen deltatt med innspill til arbeidet. Dette har vært en krevende sak og arbeidet er fortsatt ikke ferdigstilt. Styret vil gi en orientering om status på arbeidet i Generalforsamlingen.

Sak 6. Saker til beslutning fra andelseiere

Sak 6a: Innsyn i parkeringsutleie

Forslagsstiller Daniel Christensen, Fjøsmeurvegen 7B

Beskrivelse: Det å få imellom 250-500kr/mnd for utleie av en parkeringsplass man betaler 2500kr for gir lite mening. Beboere er heller ikke tillat og leie ut parkeringsplassen på egenhånd noe som gjør at borettslaget har monopol på utleie

Forslag til vedtak

Tillate beboere og leie ut parkeringsplassen selv. Gi innsyn til de som leier ut via borettslaget.

Innstilling fra Styret

Reglene for utleie av parkeringsplasser framgår av Husordensreglene, Vedlegg A, punkt 5.8.3 og ligger tilgjengelig på bromstadenga.no. Alle inntekter fra utleie går uavkortet tilbake til de andelseierne som har stilt sine plasser til disposisjon for utleie. Bromstadenga Parkeringsutleie har ingen inntekter fra dette og tar heller ikke betalt for administrasjon av utleie. Parkeringsplassene leies ut for kroner 1000 pr måned (800,- + mva). Fram til 2023 var det svært vanskelig å få utleid parkeringsplassene, i snitt var ca 10 av 30 tilgjengelig plasser utleid. Fra 2023, med innføring av parkeringsbegrensninger i gatene, har vi lyktes med å leie ut en større andel. I snitt var 23 av 30 plasser utleid, og eierne av parkeringsplassen fikk 562 kroner pr måned i leie.

Hovedårsak til at Husordensreglene ikke tillater at andelseierne leier ut selv er hensynet til sikkerheten i garasjeanlegget og i bodene. Vi har hvert år flere tilfeller av innbrudd eller at uvedkommende tar seg inn. Et viktig tiltak er å ha kontroll på hvem som har tilgang, tildeling av nøkkelbrikker og å kunne stenge brikker som kommer på avveie.

Når det nå leies ut en større andel av tilgjengelige parkeringsplasser mener Styret at det kan være riktig å vurdere å øke leieprisen. Imidlertid vil dette kunne føre til at færre vil leie. Styret mener at det er andelseierne som har stilt sine plasser til disposisjon for utleie som må ta beslutningen om økt parkeringsleie, siden de også bærer risikoen med eventuelt færre leietakere. Dersom forslaget fra Christensen ikke får flertall vil Styret snarlig foreta en avstemming blant de som har stilt sine plasser til disposisjon om eventuell økning av parkeringsleien.

Styret anbefaler at parkeringsutleie administreres av Bromstadenga Parkeringsutleie og ikke av den enkelte andelseier. Innsyn ivaretas gjennom Husordensreglene og Årsberetning. Andelseiere kan når som helst henvende seg til Styret eller vaktmester å få opplyst hvor stor andel av parkeringsplassene som er utleid.

Sak 6b: Varmepumpe

Forslagsstiller: Helge Aasheim og Mette Meidell, Fjøsmeurvegen 5A

Beskrivelse:

Vi bor i leilighet nr HO102 i Fjøsmeurveien 5a. Vi har tre yttervegger til vår leilighet og kjeller under oss og det gjør leiligheten svært kald i tillegg til at den er dårlig isolert i utgangspunktet. Det bidrar til at det er svært vanskelig å opprettholde en levelig innetemperatur i vintermånedene. Vi har høye utgifter på strøm og liten varmeeffekt av den strømmen vi bruker og dette har etterhvert blitt en betydelig utgiftspost.

For å kunne opprettholde en stabil og god innetemperatur og få bedre effekt av strømuttaket, ønsker vi å montere varmepumpe. Varmepumper har større varmeeffekt enn panelovner og er et langsiktig, strømbesparende og bærekraftig alternativ til panelovner.

Varmepumpens ytre del kan monteres skjult på vår terrasse og vil ikke være til sjenanse for naboer.

Vi håper tiden er kommet for å tenke nytt i borrettslaget om bruk av varmepumpe og håper på positiv respons.

Forslag til vedtak

Montering av varmepumpe innvilges.

Fasadeendringer krever 2/3 flertall i Generalforsamling jmf Borettslagsloven.

Innstilling fra Styret

Varmepumper er i dag ikke tillatt i borettslaget på grunn av støy og estetikk. En varmepumpe vil i de fleste tilfeller måtte monteres på terrasse. Terrassene ligger tett inntil hverandre og varmepumper vil dermed kunne forårsake støy til naboer. Varmepumper som plasseres trang vil kunne forårsake mer lyd samtidig som feilmontering kan føre til vibrasjoner som forplanter seg i byggene. Styret har vært i kontakt med byggavdelingen i TOBB, og deres anbefaling er at individuelle varmepumper slik vår bygningsmasse er utformet ikke er det gunstigste tiltaket. Det kan skape en del utfordringer med tanke på støy og oppfølging, samt at energibesparelsen ikke gir veldig god lønnsomhet i investeringen. Dersom det likevel tillates, anbefaler TOBB at det utarbeides både tydelige retningslinjer som inneholder valg av varmepumpe, krav til maksimal støy fra varmepumpen, regler for montering, krav til vedlikehold osv, samt en avtale mellom boligselskapet og andelseier som regulerer dette.

Styret anbefaler at borettslaget ikke åpner opp for montering av varmepumper.

Sak 7. Saker til beslutning fra Styret

Sak 7: Utarbeidelse av retningslinjer for varmepumpe.

Saken fremmes dersom sak 6b vedtas. Hvis ikke utgår denne saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret om å utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper i borettslaget. Retningslinjene skal inneholde bestemmelser knyttet til valg av varmepumpe, krav til maksimal støy fra varmepumpen, regler for montering, ansvar og vedlikehold, i tillegg til at det etableres en avtale mellom borettslaget og andelseierne som regulerer dette. Det er ikke tillatt for andelseiere å montere varmepumper før retningslinjene er kommunisert.

Valgkomiteens innstilling

Styret i Bromstadenga Borettslag



Styreleder (Velges for 2 år)

Tore Resell – Fjøsmeurvegen 5E

Siviløkonom, utdannet v/Handelshøgskolen i København
Studiesjef ved BI-Campus Trondheim – mange års ledererfaring fra næringsliv og høyere utdanning. I tillegg flere års erf. som styremedlem i borettslag



Styremedlem (Velges for 2 år)

Bodil Andersen – Fjøsmeurvegen 5A

Siviløkonom – jobber i Sparebank1 SMN – har hatt ulike lederstillinger i banken – er nå leder for marked og digitalt salg – inngår i ledergruppen for personalmarked – har erfaring fra tidligere styreverv

Styremedlem (Ikke på valg)

Trond Damås – Fjøsmeurveien 7B

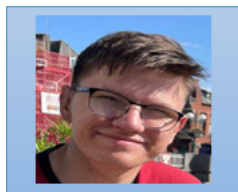
Ingeniør – jobbet 43 år i Skanska – medlem av styret i Skanska 1987 – 1992
President i Norges skiskytterforbund



Styremedlem (Ikke på valg)

Sissel Salater – Stallmestervegen 23

Jobber på St.Olav – Senter for fedmeforskning og innovasjon. Er hovedverneombud for kirurgisk klinikk.
Sitter i styret i interessegruppen for diabetessykepleiere i NSF

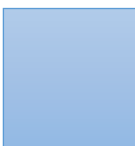


Styremedlem (Ny – velges for 2 år)

Håkon Schjelde Dahl – Stallmestervegen 13

Elektriker - jobber hos Vintervoll

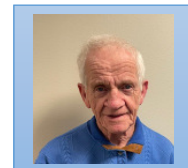
Styrets varamedlemmer



1. varamedlem
Steinar Wold
Stallmestervegen 29



2. varamedlem
Børge Ervig
Fjøsmeurvegen 9A



3. varamedlem
Arne Gripp
Fjøsmeurvegen 9A

Valgkomite i Bromstadenga Borettslag



Trine Holmen
Fjøsmeestervegen 5D



Wenche Melland
Stallmeestervegen 6C

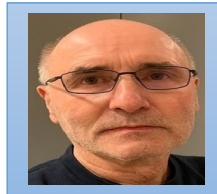


Roar Kjelaas
Fjøsmeestervegen 9A

Valgkomiteens varamedlemmer



**Nytt medlem -
Sissel Bredesen**
Fjøsmeestervegen 9B



Hans Sandnes
Fjøsmeestervegen 9B

Valgkommiteens innstilling til delegater på TOBB's generalforsamling

- Tore Resell
- Håkon Schjelde Dahl
- Trond Damås

Vara

- Bodil Andersen
- Sissel Salater
- Steinar Wold