

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 8. juni 2022 kl 17.30

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 2021

- Godkjenning av årsregnskap
- Disponering av resultat
- Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2021

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

5. Saker til beslutning fra andelseierne

- a. Christoffer Tomren: Garasjeportåpner
- b. Sam Haugland: Fasadeendring. Terrassedør i Bromstadbuen 3. Fasadeendringer krever 2/3 flertall i Generalforsamling jmf Borettslagsloven.

6. Saker til orientering

- a. Årsoppgjør 2021 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS
- b. Plussplan – vurdering av vedlikeholdsbehovene i borettslaget. Orientering om status og anbefaling fra TOBB v/ Stig Gunnar Rinnan, Prosjektingeniør, Teknisk forvaltning TOBB.

7. Saker til beslutning fra Styret

- a. Fasadeendring. Innglassing Fjøsmeurvegen 9B
- b. Vedtektsendring knyttet til utvidet vedlikeholdsansvar
- c. Utredning av alternativer for Minihusene i Bromstadbuen

8. Valg av Styremedlemmer og valgkomite

- a. Styreleder for 2 år. På valg: Tore Resell
- b. Styremedlemmer for 2 år. På valg: Bodil Helen Andersen
- c. Varamedlemmer for 1 år. På valg: Steinar Wold, Arne R.Gripp og Børge Kraft Ervig
- d. Valgkomite for 1 år. På valg: Knut Tangen, Hans Sandnes, Wenche Melland, Roar Kjelaas, Trine Holmen
- 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 21.05.2022

Bromstadenga Borettslag

Styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader		12 709 656	12 709 656	12 710 000	13 355 000
Inntekter garasjer		94 524	104 568	120 000	91 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 754 604	1 655 784	1 748 000	1 891 000
Andre tillegg	1	6 756 957	7 408 728	7 070 300	7 205 820
Andre driftsinntekter	2	84 455	78 388	178 200	117 700
Sum driftsinntekter		21 400 196	21 957 124	21 826 500	22 660 820
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 467 351	-1 184 784	-1 259 400	-1 330 200
Styrehonorar	4	-290 000	-290 000	-298 700	-290 000
Forretningsførerhonorar		-381 433	-370 320	-381 400	-395 000
Eksterne honorar		-202 881	-224 547	-58 001	-118 000
Avskrivninger	13	-528 762	-557 096	-529 000	-524 000
Kontingent boligbyggelag		-131 700	-130 800	-130 800	-132 000
Kontingent/felleskostnader	5	-6 112 500	-6 418 125	-6 112 500	-6 112 500
Drifts- og serviceavtaler	6	-1 538 840	-1 218 256	-844 903	-1 053 500
Løpende vedlikehold	7	-613 846	-1 070 604	-550 000	-1 200 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 919 024	-1 166 214	-1 000 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-1 384 674	-1 692 718	-1 755 700	-1 891 000
Forsikring	9	-762 596	-709 045	-705 000	-812 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 777 950	-1 546 940	-1 575 500	-1 722 000
Eiendomsavgifter		-2 006 163	-2 196 902	-2 200 000	-2 150 000
Festeavgift	10	-440 524	-389 828	-390 000	-500 000
Energi, felles	11	-665 558	-729 004	-600 001	-660 000
Andre driftsutgifter	12	-257 675	-853 098	-237 004	-194 001
Tap på fordringer	15, 16	-7 537 146	0	0	0
Sum driftskostnader		-28 018 622	-20 748 282	-18 627 909	-19 084 201
DRIFTSRESULTAT		-6 618 426	1 208 842	3 198 591	3 576 619
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		211 161	300 507	0	210 000
Finanskostnader		-1 221 238	-1 431 665	-1 354 400	-1 220 855
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-13 099 999	0	0	0
Netto finansposter		-14 110 076	-1 131 159	-1 354 400	-1 010 855
Ordinært resultat før skatt		-20 728 501	77 684	1 844 191	2 565 764
Ordinært resultat etter skatt		-20 728 501	77 684	1 844 191	2 565 764
ÅRSRESULTAT	18, 22	-20 728 501	77 684	1 844 191	2 565 764
Disponering av totalresultat:		-20 728 501	77 684	1 844 191	2 565 764
Overført til annen egenkapital		0	77 684	0	0
Overført fra annen egenkapital		-20 728 501	0	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	13, 19	99 920 091	100 287 415
Maskiner	13	18 750	25 000
Andre anleggsmidler	13	1 426 048	1 581 235
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	1	13 100 000
Langsiktige fordringer	15	0	12 191 631
Sum anleggsmidler		101 364 889	127 185 281
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		473 293	0
Kundefordringer	16	8 664	27 134
Forskutterte kostnader MBU	16	466 061	269 903
Mellomregning BBL Finans	16	211 459	151 494
Opptjente renter	16	1 104	2 229
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	17	999 319	868 638
Sum omløpsmidler		2 159 900	1 319 397
SUM EIENDELER		103 524 790	128 504 678

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	32 906 214	53 634 716
Sum egenkapital		32 942 914	53 671 416
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	19, 20	46 053 399	45 654 971
Borettsinnskudd	19, 21	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	19, 21	50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		68 072 499	67 674 071
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		219 123	172 498
Forskuttede inntekter MBU		367 576	410 505
Leverandørgjeld		1 456 069	3 537 753
Kassakreditt		0	2 523 424
Skyldig off. myndigheter		101 666	76 394
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		118 595	105 817
Påløpte renter		183 177	160 235
Påløpte kostnader		68 270	176 566
Annen kortsiktig gjeld		-5 100	-4 000
Sum kortsiktig gjeld		2 509 376	7 159 191
Sum gjeld		70 581 875	74 833 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 524 790	128 504 678
Pantstillelser	19	68 022 499	67 624 071

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 rørfornyning, 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.

BBL 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 BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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 TILLEGGSINTEKTER

	2021	2020
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	600 300	598 737
Garasje/parkeringsanlegg	6 156 657	6 809 991
Sum andre tillegg	6 756 957	7 408 728

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2021	2020
Strømgift eluttak	200	200
Inntekt grendahus/bomiljøareal	28 500	21 900
Kompensasjon/erstatning	0	532
Utleie av parkering/garasjer	55 755	55 756
Sum andre inntekter	84 455	78 388

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Lønn	933 248	827 374
Arbeidsgiveravgift	213 214	171 915
Feriepenger	118 594	123 817
Pensjonskostnader	28 720	8 267
AFP-premie	18 541	-1 781
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	309
Reisekostnader	13 702	11 325
Andre lønnskostnader	141 331	43 558
Sum personalkostnader	1 467 351	1 184 784

Samlet antall årsverk: 1,34

Obligatorisk tjenstepensjon

Borettslaget har en hybrid tjenstepensjonsordning i Storebrand. Denne avtalen ble inngått i 2021. Yrkesskadeforsikring er betalt via Fremtind og ligger innbakt i konto 7500.

Note 4 - STYREHONORAR

	2021	2020
Styrehonorar	290 000	290 000

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2021	2020
Felleskostnad veforening/sameie	6 112 500	6 418 125
Sum felleskostnad veforening/sameie	6 112 500	6 418 125

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Vedlikeholdsplan	283 563	82 031
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	10 033	9 744
Avtale om HMS-tjenester	11 459	11 234
Andre administrasjonsavtaler	37 062	32 148
Avtale om vaktmestertjenester	-21 680	24 300
Avtale om sommervedlikehold	0	82 094
Avtale om renholdstjenester	741 581	670 740
Avtale om vakt- og sikringstjenester	20 801	36 999
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	116 538	73 476
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	34 715
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	47 615	54 200
Avtale om skadedyrbekjempelse	124 309	20 680
Avtale om parkeringskontroll	110 550	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	57 010	85 895
Sum drifts- og serviceavtaler	1 538 840	1 218 256

Andre administrasjonsavtaler gjelder flere kategorier felleskostnader, hovednøkler, lønn og personal.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Snekkerarbeid	26 176	82 692
Skadedyrbekjempelse	0	91 142
Vakthold	23 430	4 070
Lekeplasser	3 661	16 713
Rørleggerarbeid	53 312	83 977
Malearbeid og -utstyr	21 870	22 860
Elektrikerarbeid	143 171	21 771
Dør og vinduer	16 900	33 168
Feiing areal/tømt sandfang	6 536	26 850
Takarbeid	0	3 144
Blikkenslagerarbeid	1 775	1 354
Pukk	0	1 875
Snøbrøyting, sandstrøing	35 780	67 697
Asfaltering	5 407	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	369	53 696
Garasjeanlegg	13 681	44 891
Vaskerianlegg	14 814	23 265
Heisanlegg	5 141	10 283
Ventilasjon	2 906	326 984
Egenandeler, differanser skader	20 000	20 000
Forsikringskade	9 608	22 139
Avfallstømming/søppelsuganlegg	50 013	49 654
Renholdartikler/renhold	7 894	26 338
Forbruksmateriell	40 073	12 611
Skilt	37 516	0
Nøkler, lås	51 693	30 079
Porttelefon	3 053	0
Leie stillas/maskiner	0	6 933
Miljøovervåkning	5 518	0
Annet vedlikehold	0	-14 830
Sum vedlikehold	613 846	1 070 604

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Elektrikerarbeid	897 370	501 206
Dør og vinduer	164 372	0
Takarbeid	0	287 706
Nøkler, lås	163 813	0
Utbedring vakt og sikring	693 470	341 641
Sum periodisk vedlikehold	1 919 024	1 166 214

Note 9 - FORSIKRING

	2021	2020
Forsikring	762 596	709 045

Note 10 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2012. Forrige regulering var i 2002.

Det er i 2021 betalt kr 440 524,3 i festeavgift

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2021	2020
Energikostnader		
Energikostnader strøm	639 238	644 109
Fellesenergi avregning	26 320	84 895
Sum energikostnader	665 558	729 004

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Leiekostnader	43 913	115 772
Verktøy, driftsmateriell, inventar	33 913	34 586
Kontorrekvisita, trykksaker	12 813	16 884
Telefon og porto	1 275	10 263
Drift maskiner	34 174	17 951
Gaver	1 757	900
Kostnader vedr. styrearbeid	13 900	969
Generalforsamling/årsmøte	9 600	54 749
Bankgebyrer	10 675	11 725
Andre gebyrer	35 846	97 279
Tilskudd bomiljø	0	6 979
Hjemmeside/internett/TV-abo	58 835	481 457
Tinglysningsgebyr	0	480
Dagligvarer	726	1 649
Refusjon dugnad	0	870
Servering dugnad	0	259
Andre kostnader	7	327
Sum andre driftsutgifter	257 675	853 098

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	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 293 997	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 275 246	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	18 750	0
Årets avskrivninger :	0	4 959	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	26 518	0	81 969	1 836 622
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	23 204	29 636 561	0	9 183 112
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	1 402 842	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	61 100 418	1 402 844	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.

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 14 - FINANSIELLE EIENDELER

Selskaps navn	Eierandel	Total aksjekapital	Egenkapital 31.12	Resultat etter skatt 31.12.
Bromstadenga Parkeringsutleie AS	100%	13 100 000	273 661	-791 589

Bromstadenga Borettslag eier alle aksjer i Bromstadenga Parkeringsutleie AS, som har forretningsadresse i Falkenborgveien 9. Regnskapsfører er Soldi Regnskap AS. Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga BRL. 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.

For transaksjoner mellom mor- og datterselskap se langsiktige fordringer og note 15.

Anskaffelseskosten på kr. 13 100 000 er nedskrevet til kr 1 i regnskapet for 2021

Note 15 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2021	2020
Langsiktige fordringer	0	12 191 631

Borettslaget har nedskrevet en langsiktig fordring mot Bromstadenga Parkeringsutleie AS på kr. 7 537 146 i 2021.

Note 16 - 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 17 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	42 843	41 638
Bankinnskudd	956 476	827 000
Sum bankinnskudd	999 319	868 638

Note 18 - EGENKAPITAL

	2021	2020
SUM EGENKAPITAL 01.01	53 671 416	53 593 732
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	53 634 716	53 557 032
Årets resultat	-20 728 501	77 684

2021

2020

Note 18 - EGENKAPITAL

Annen egenkapital 31.12	32 906 214	53 634 716
SUM EGENKAPITAL 31.12	32 942 914	53 671 416

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

Note 19 - PANTSTILLELSER

	2021
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	99 920 091
Restgjeld 31.12	68 022 499

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 20 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)	Sparebanken Midt-Norge (401)	Den Norske Stats Husbank	Sparebanken Midt-Norge (401)	Sparebanken Midt-Norge (401)
Formål:		Refinansiering 4 lån i SMN			Likviditetslån
Lånenummer:	42147849693	42136712637	1460022310	42026621946	42026787453
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2017	1995	2021	2021
Rentesats:	2.41 %	2.55 %	2.485 %	2.49 %	2.42 %
Betingelser:	Flytende rente Nibor + margin 2,05 %	Flytende rente Nibor + margin 2,05 %	Fast rente 2,485 % til 01.08.2022.	3mnd Nibor + Margin	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.01.2021	25.01.2021	30.06.2025	22.01.2052	22.09.2021
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	35 989 324	39 640 000	38 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	967 741	34 457 860	10 229 370	0	0
Avdrag i perioden:	967 741	34 457 860	2 175 971	0	1 500 000
Opptak i perioden:	0	0	0	38 000 000	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	8 053 399	38 000 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	34 064 155	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	33 379	33 379
	1	32 860	32 860
	1	31 790	31 790
	1	31 668	31 668
	1	31 179	31 179
	24	29 215	701 160
	22	28 825	634 150
	27	28 595	772 065
	1	28 581	28 581
	10	28 228	282 280
	1	28 030	28 030
	22	27 665	608 630
	1	26 869	26 869
	1	26 838	26 838
	3	26 044	78 132
	22	25 506	561 132
	27	24 943	673 461
	3	24 882	74 646
	3	24 515	73 545
	1	22 773	22 773
	1	22 558	22 558
	22	22 267	489 874
	3	22 008	66 024
	3	21 764	65 292

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	21 642	64 926
	3	21 061	63 183
	3	20 725	62 175
	3	20 480	61 440
	8	18 627	149 016
	3	18 585	55 755
	2	18 280	36 560
	44	18 076	795 344
	21	17 077	358 617
	12	15 722	188 664
	2	13 695	27 390
	28	13 609	381 052
	10	13 459	134 590
	4	13 419	53 676
	3	13 205	39 615
	3	13 114	39 342
	3	12 869	38 607
	3	12 716	38 148
	6	11 402	68 412
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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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
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 1460022310 har første avdrag 30.06.2022 med kr 1 108 307

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	33 379	766
1	32 860	754
1	31 790	729
1	31 668	726
1	31 179	715
24	29 215	670
22	28 825	661
27	28 595	656
1	28 581	656
10	28 228	647
1	28 030	643
22	27 665	635
1	26 869	616
1	26 838	616
3	26 044	597
22	25 506	585
27	24 943	572
3	24 882	571
3	24 515	562
1	22 773	522
1	22 558	517
22	22 267	511
3	22 008	505
3	21 764	499
3	21 642	496
3	21 061	483
3	20 725	475
3	20 480	470
8	18 627	427
3	18 585	426
2	18 280	419
44	18 076	415

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	21	17 077	392
	12	15 722	361
	2	13 695	314
	28	13 609	312
	10	13 459	309
	4	13 419	308
	3	13 205	303
	3	13 114	301
	3	12 869	295
	3	12 716	292
	6	11 402	262
Lån 42026621946 har første avdrag 22.07.2022 med kr 205 980	1	157 500	285
	1	155 048	280
	1	149 999	271
	1	149 426	270
	1	147 118	266
	24	137 852	249
	22	136 010	246
	27	134 926	244
	1	134 858	244
	10	133 192	241
	1	132 262	239
	22	130 537	236
	1	126 780	229
	1	126 636	229
	3	122 888	222
	22	120 350	217
	27	117 695	213
	3	117 406	212
	3	115 676	209
	1	107 453	194
	1	106 442	192
	22	105 069	190
	3	103 845	188
	3	102 694	186
	3	102 116	185
	3	99 375	180
	3	97 790	177
	3	96 634	175
	8	87 892	159
	3	87 693	158
	2	86 253	156
	44	85 291	154
	21	80 576	146
	12	74 182	134
	2	64 618	117
	28	64 212	116
	10	63 507	115
	4	63 318	114
	3	62 306	113
	3	61 877	112

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

3	60 721	110
3	59 999	108
6	53 799	97

Note 21 - INNSKUDD

	2021	2020
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	50 000	50 000
Sum innskudd	22 019 100	22 019 100

Note 22 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01	-5 839 794	-4 467 868
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-20 728 501	77 684
Tilbakeført avskrivning	528 762	557 096
Opptak lån	39 500 000	1 000 000
Avdrag lån	-39 101 572	-2 920 840
Utbetalt innskudd	0	-2 000
Salg av aksjer/andel	13 099 999	0
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-1 427 537
Reduksjon langsiktig fordring	12 191 631	1 343 672
Årets endring i disponible midler	5 490 318	-1 371 926
Disponible midler i periodens slutt	-349 476	-5 839 794
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-349 476	-5 839 794

Kommentar fra styret: Oppstillingen viser at boligsselskapet har negative disponible midler ved årets slutt. Imidlertid er endringen i disponible midler positiv med en endring på kr 5.490.318. Dette er et resultat av styrets fokus på å gjenvinne kontrollen over økonomien gjennom året 2021 og i løpet av året har styret fått kontroll med likviditeten i boligsselskapet. Styret har fortsatt arbeidet med å evaluere innkjøpsavtaler, driftsavtaler og økonomiske forpliktelser og det er inngått avtale om avdragsfrihet på lån til utgangen av 2022. Det ble videre iverksatt økning i felleskostnader fra 2021. For 2022 budsjetterer styret med overskudd på ca kr 2.565.000.

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	27.05.2022
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	27.05.2022
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	27.05.2022
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	27.05.2022
Styremedlem	Joakim Larsen (sign.)	27.05.2022

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-27 14:12:27 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/validate>

Driftsbudsjett 2022 - Bromstadenga Borettslag

Budsjetterte kostnader	kr	22.447.216
Budsjetterte inntekter	kr	23.320.820
Budsjettert overskudd	kr	873.604

Tekst	Budsjett 2022	
Inntekter		
Energiinntekt og a-konto MBU	kr	450.000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	kr	-
Felleskostnader - inntekt	kr	13.355.000
Garasje - inntekt	kr	91.300
Tillegg elektroniske fellesavtaler	kr	1.891.000
Andre tillegg - inntekt	kr	735.000
Andre tillegg - inntekt	kr	6.470.820
Andre driftsinntekter	kr	59.000
Andre driftsinntekter	kr	58.700
Andre utleieinntekter	kr	-
Renteinntekter konsernordning	kr	210.000
	kr	23.320.820
Kostnader		
Energikostnader for MBU-avregning	kr	450.000
Lønn til ansatte	kr	618.000
Lønn til ansatte	kr	-
Overtid	kr	350.000
Feriepenger	kr	116.000
Andre lønnskostnader	kr	35.000
Gruppelivsforsikring	kr	4.100
Arbeidsgiveravgift	kr	87.000
Arbeidsgiveravgift	kr	44.000
Arbeidsgiveravgift	kr	43.000
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	kr	14.100
Pensjonspremie til pensjonsordning	kr	19.000
Trekk pensjon ansatte	-kr	12.000
Sluttvederlagsordning (sliterordningen AFP)	kr	-
Yrkesskadeforsikring	kr	-
Bedriftshelsetjeneste	kr	2.000
Annen personalkostnad	kr	-
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	kr	10.000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	kr	290.000
Forretningsførerhonorar	kr	395.000
Honorar revisjon	kr	33.000
Honorar juridisk bistand, ikke fradragsberettiget	kr	30.000
Konsulenttjenester	kr	55.000
Kontingent boligbyggelaget	kr	132.000

Felleskostnad til sameie/velforening	kr	6.112.500
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	16.500
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	735.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	90.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	100.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	50.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	-
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	16.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	12.000
Løpende drifts- og serviceavtaler	kr	34.000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	1.200.000
Periodisk vedlikehold	kr	-
Elektroniske fellesavtaler	kr	1.891.000
Forsikringspremier	kr	812.000
Kommunale avgifter	kr	1.722.000
Eiendomsskatt	kr	2.150.000
Festeavgift	kr	500.000
Energi, felles	kr	660.000
Leasing og andre leiekostnader	kr	49.000
Verktøy og redskaper	kr	18.000
Programvare (software)	kr	1.500
Rekvisita	kr	1
Arbeidsklær og verneutstyr	kr	6.000
Kontorrekvisita	kr	19.500
Elektronisk kommunikasjon	kr	10.000
Porto og andre forsendelseskostnader	kr	1.300
Drivstoff	kr	14.000
Vedlikehold bil, traktor, arb.maskiner	kr	22.000
Generalforsamling/Årsmøte	kr	15.000
Bank- og kortgebyrer	kr	2.700
Andre gebyrer	kr	35.000
Andre kostnader, fradragsberettiget	kr	-
Pantelån	kr	1
Pantelån	kr	1
Pantelån	kr	2.216.158
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	kr	1.000.000
Rtr.kostn.langs.lån/Husbank	kr	220.855
	kr	22.447.216

**Årsregnskap 2021
for
Bromstadenga Parkeringsutleie AS**

Organisasjonsnr. 912079732

Utarbeidet av:

Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 847812362

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		131 673	5 054 437
Annen driftsinntekt		5 028 220	10 034
Sum driftsinntekter		5 159 893	5 064 471
Driftskostnader			
Varekostnad		76 871	291 634
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 439 655	2 434 247
Annen driftskostnad	2	905 017	591 734
Sum driftskostnader		3 421 543	3 317 615
DRIFTSRESULTAT		1 738 350	1 746 856
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		560	1 398
Sum finansinntekter		560	1 398
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	2 753 769	3 358 206
Sum finanskostnader		2 753 769	3 358 206
NETTO FINANSPOSTER		(2 753 209)	(3 356 808)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 014 859)	(1 609 952)
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5,6	(223 270)	(354 189)
ÅRSRESULTAT		(791 589)	(1 255 763)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	7	(791 589)	(1 255 763)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(791 589)	(1 255 763)

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4,5,6	3 611 218	3 387 948
Sum immaterielle eiendeler		3 611 218	3 387 948
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,8	106 094 637	108 417 912
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	65 610	102 856
Sum varige driftsmidler		106 160 247	108 520 769
SUM ANLEGGSMIDLER		109 771 465	111 908 717
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		36 249	510 625
Andre kortsiktige fordringer		63 242	55 778
Sum fordringer		99 491	566 403
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 311 421	1 170 596
SUM OMLØPSMIDLER		1 410 912	1 736 999
SUM EIENDELER		111 182 376	113 645 716

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,10	13 100 000	13 100 000
Sum innskutt egenkapital		13 100 000	13 100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(12 826 339)	(12 034 750)
Sum opptjent egenkapital		(12 826 339)	(12 034 750)
SUM EGENKAPITAL		273 661	1 065 250
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	102 186 842	98 104 288
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	7 537 146	12 184 631
Sum annen langsiktig gjeld		109 723 988	110 288 919
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 723 988	110 288 919
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 551	1 203 747
Skyldig offentlige avgifter		188 588	197 727
Annen kortsiktig gjeld		886 588	890 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 184 727	2 291 547
SUM GJELD		110 908 716	112 580 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 182 376	113 645 716

Trondheim, 02.05.2022

 Tore Resell
 Styrets leder / daglig leder

 Sissel Salater
 Styremedlem

 Bodil Helen Andersen
 Styremedlem

 Trond Willy Damås
 Styremedlem

 Joakim Larsen
 Styremedlem

Noter 2021

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

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.

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	116 576 049	186 231	116 762 281
+ Tilgang	79 133	0	79 133
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	116 655 182	186 231	116 841 414
Akk. av/hedskr. pr 1/1	8 158 137	83 375	8 241 512
+ Ordinære avskrivninger	2 402 409	37 246	2 439 655
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/hedskr. pr. 31/12	10 560 545	120 621	10 681 166
Balanseført verdi pr 31/12	106 094 637	65 610	106 160 247
Prosentats for ord.avskr	2-10	20-20	

Note 2 - Lønn og annen driftskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret. Selskapet har ikke utbetalt lønn eller andre honorarer iløpet av regnskapsåret 2021.

Selskapet har ikke opprettet avtale om obligatorisk tjenestepensjon da de ikke er pliktige til dette.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Note 3 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	I år	I fjor
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld	7 537 146	12 184 631
Sum gjeld	7 537 146	12 184 631

Det er kostnadsført kr 210 057 i renter på dette lånet i regnskapsåret 2021.

Noter 2021

Note 4 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-1 014 859
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-1 652 367
= Inntekt	-2 667 226

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-223 270
= Ordinær skattekostnad	-223 270
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	9 371 056	7 718 689
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	25 785 683	23 118 457
= Grunnlag utsatt skatt	-16 414 627	-15 399 768
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	16 414 627	15 399 768
= Grunnlag utsatt skattefordel	16 414 627	15 399 768
Utsatt skattefordel	3 611 218	3 387 949
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	3 611 218	3 387 948

Med basis i inngåtte leiekontrakter og full drift av selskapet anses det som sannsynlig at selskapet vil kunne benytte seg av utsatt skattefordel.

Noter 2021

Note 6 - Avstemming av skattekostnad

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-223 270
Resultat før skattekostnad	-1 014 859	-223 269
Differanse		0

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 100 000	-12 034 750	1 065 250
Anvendt til årsresultat		-791 589	-791 589
Pr 31.12.	13 100 000	-12 826 339	273 661

Selskapets egenkapital er nær tapt. 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.

I løpet av 2021 har styret iverksatt tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Dette innebærer endrede rentebetingelser og avtale om avdragsfrihet. 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.

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99 789 987	91 894 419
Totalt	99 789 987	91 894 419
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 186 842	98 104 288
Sum gjeld sikret med pant	102 186 842	98 104 288
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
Parkeringskjellere	104 621 394	106 918 382
Sum pantsatte eiendeler	104 621 394	106 918 382

Noter 2021

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 131 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Bromstadenga Borettslag	948 656 132	100 100,00 %

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bromstadenga Parkeringsutleie AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 4. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

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."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-05-04 04:49:31 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/validate>

Sak 5: Saker fra andelseierne til beslutning

5a. Garasjeportåpner

Forslagsstiller: Christoffer Tomren

Beskrivelse: I flere år nå har vi brukt snoren i garasjelegget for å åpne porten. Vi betaler for garasjeplass der vi i utgangspunktet hadde portåpner. Det ble sagt at portåpnerfunksjonen ble fjernet pga tyveri. I tillegg har vi kamera som overvåking, hvorfor har vi det? Er ikke kamera monteet akkurat fordi vi ønsker å sikre oss mot tyveri? Er ikke det stanley/leverandør som har ansvaret for at dem leverer ett sikkert system? Veldig mange borettslag har system hvor man kan åpne port med brikke fra bil.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller: Få ett sikkert system hvor vi kan bruke portåpner fra bil. Eventuelt benytte annen leverandør en Stanley om dem ikke klarer å levere ett sikkert system mot tyveri.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for at dagens ordning hvor man bruker kodebrikke ved innkjøring og snor ved utkjøring er mer tungvint enn fjernkontroll. Bakgrunnen for at fjernkontroll ble avvirket var flere tilfeller av ubudne gjester og innbrudd i boder. Styret har derfor måtte vekte behovet for lettvinnt inn- og utkjøring opp mot fare for innbrudd. Kamera virker preventivt mot innbrudd, men er ikke alene nok til å hindre at uvedkommende kan ta seg inn i parkeringskjelleren. Styret har innhentet tilbud på et system som leser av bilnummer og åpner garasjeport for de bilene som er registrert som brukere av garasjen. Et slikt system vil koste ca 200.000 kroner + mva. Bromstadenga Parkeringsutleie har et underskudd på 790.000 kroner i 2021. En investering i nytt system for åpning av garasjeport vil innebære en økning av parkeringsleien for den enkelte andelseier, noe som ikke er ønskelig.

Styret innstiller derfor på at dagens ordning for åpning av garasjeport videreføres.

5b. Fasadendring Bromstadbuen 3

Forslagsstiller: Sam Haugland

Beskrivelse: På grunn av redusert helse og bevegelsesproblemer ønskes terrassedør som ekstra sikkerhet. Terrassedør er allerede montert i god tro om at dette var tillatt. Ønsker derfor godkjenning av dette på Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller: Generalforsamlingen godkjenner innsetting av terrassedør i Bromstadbuen 3.

Styrets innstilling:

Styret påpeker det prinsipielle i at alle andelseiere plikter å sette seg inn i vedtekter og husordensregler, og at søknadsppliktige endringer skal søkes på forhånd.

Styret har ut over det ingen innstilling i saken.

Fasadeendring krever 2/3 flertall i Generalforsamling jmf Borettslagsloven.

7. Saker til beslutning fra Styret

7a . INNGLASSING AV VERANDA, Fjøsmeurvegen 9B

Forslagsstiller: Styret i Bromstadenga borettslag

Beskrivelse:

Styret i borettslaget har mottatt søknad om innglassing av veranda tilknyttet andel 3045 (Fjøsmeurvegen 9B). Tiltaket er allerede gjennomført, og andelseier beskriver de utførte arbeidene slik:

Innglassing under takoverbygg på terrasse, Fjøsmeurvegen 9B, 4 etasje.

Det ble innhentet tilbud fra R. Daaland AS, Fossegrenda 3b, 7038 Trondheim, for innglassing og montering. Det ble foretatt befaring og oppmåling av foreløpig mål, for å komme med tilbudet.

« 1 fase, var å få opp rammeverket rundt Fastvinduet og Skyvedøren. Det ble brukt 2x4 tommer for omrammingene og tatt nøyaktig mål av lysåpningene. Deretter ble Alu-karmer satt i produksjon og skyvedør bestilt.

2 fase, ble Alu-karmer satt inn sammen med skyvedør. Det ble samtidig målt for beslag tilpasset til innglassingen og skyvedøren.

3 fase. Glasset i Fastvinduet ble montert inn og tilpasset beslag ble satt på plass. «

Andelseier har oversendt tegning og bilder som viser tiltaket, se fig. 1-3.

4-roms

BRA: 108 kvm P-rom: 102 kvm Terrasse: 78 kvm



BYGG B

Fig. 1: Plantegning



Fig. 2: Bilde av innsatt skyvedør



Fig. 3: Bilde av innsatt fastvindu

Andelseier har oversendt nabovarsel for tiltaket som vedlegges saken, som **vedlegg 1**.

Innglassing av veranda er en fasadeendring som forutsetter generalforsamlingens godkjenning med 2/3 flertall. Styret fremlegger derfor saken for Generalforsamlingen (GF) for behandling. Dersom GF godkjenner til tiltaket, er styret av den oppfatning godkjenningen bør forutsette at:

- andelseier påtar seg ansvaret for at tiltaket er gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med aktuelle reguleringsbestemmelser, herunder at tiltaket ikke innebærer en økt belastning eller skaderisiko på borettslagets bygningsmasse.
- andelseier påtar seg ansvaret for at tiltaket byggemeldes iht. plan- og bygningsloven, og sørger for nødvendige offentligrettslige godkjenninger, herunder påtar seg ansvaret for, og dokumenterer, at tiltaket tilfredsstiller branntekniske krav. Dokumentasjon på at dette vilkåret er oppfylt må fremlegges for styret senest innen utløpet av 2022.
- andelseier aksepterer fullt praktisk og økonomisk ansvar for tiltaket, nå og for fremtiden. Dette inkluderer slikt som kostnader ved søknadsprosessen, utbygging, forsikring, skader og vedlikehold av tiltaket, samt kostnader ved vedlikehold og skadeutbedring av borettslagets eiendom som direkte eller indirekte følger av tiltaket. Dette utvidede ansvar følger andelen, slik at det gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.
- vedtektene oppdateres slik at andelseiers utvidede vedlikeholdsansvar vedtektsfestes.

Styret påpeker samtidig det prinsipielle i at søknadspliktige endringer skal søkes og godkjennes skriftlig på forhånd, herunder skal eventuelle offentligrettslige godkjenninger være på plass før tiltak iverksettes.

Forslag til vedtak fra styret:

Innglassing av veranda til andel 3045 godkjennes, under følgende forutsetninger:

- Andelseier påtar seg ansvaret for at tiltaket er gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med aktuelle reguleringsbestemmelser, herunder at tiltaket ikke innebærer en økt belastning eller skaderisiko på borettslagets bygningsmasse.
- Andelseier påtar seg ansvaret for at tiltaket byggemeldes iht. plan- og bygningsloven, og sørger for nødvendige offentligrettslige godkjenninger, herunder påtar seg ansvaret for, og dokumenterer, at tiltaket tilfredsstiller branntekniske krav. Dokumentasjon på at dette vilkåret er oppfylt må fremlegges for styret senest innen utløpet av 2022.
- Andelseier aksepterer fullt praktisk og økonomisk ansvar for tiltaket, nå og for fremtiden. Dette inkluderer slikt som kostnader ved søknadsprosessen, utbygging, forsikring og skader og vedlikehold av tiltaket, samt kostnader ved vedlikehold og skadeutbedring av borettslagets eiendom som direkte og indirekte følger av tiltaket. Dette utvidede ansvar følger andelen, slik at det gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.
- Vedtektene oppdateres slik at andelseiers utvidede vedlikeholdsansvar vedtektsfestes.

Innglassingen regnes ikke som godkjent før alle overforstående forutsetninger er oppfylt.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Andelseier gir sin tilslutning ved signatur på møteprotokollen.

SAK 7b. VEDTEKSENDRING KNYTTET TIL UTVIDET VEDLIKEHOLDSANSVAR

Forslagsstiller: Styret i Bromstadenga borettslag

Beskrivelse:

Ved positivt vedtak under sak [saksnummer] må vedtektene oppdateres for at andelseiers utvidede ansvar for tiltaket skal være gyldig og varig. Endringen er gjort generell, slik at eventuelle etterfølgende godkjenninger knyttet til innglassing også medfører utvidet vedlikeholdsansvar for andelseier.

Følgende endringer er inntatt i vedtektene punkt 5 (her angitt i fet skrift):

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-13 og 5-15.
8. **Andelseier som har fått generalforsamlingens samtykke til innglassing av veranda, aksepterer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstilling. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt. øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Kostnader knyttet til eventuell reetablering av opprinnelig fasade dekkes av andelseier. Ved rehabilitering og andre felles tiltak, har andelseier ansvar for eventuelle merkostnader som tilkommer som følge av tiltaket. Ansvaret innebærer en utvidelse av andelseierens vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.**

Forslag til vedtak fra Styret:

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringer i vedtektene.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Andelseier gir sin tilslutning ved signatur på møteprotokollen.

Sak 7c. Utredning av alternativer for Minihusene i Bromstadbuen 1 - 32

Forslagsstiller:

Styret i Bromstadenga Borettslag

Beskrivelse:

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.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller:

Styret ber om 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.

Nabovarsel

Naboar som blir varsla skal behalde eit eksemplar av denne.
Eit eksemplar sendast også til kommunen saman med byggesøknaden

Eg har planar om å:

- Byggje tilbygg Rive tilbygg Bruksending
 Byggje frittliggjande bygning Rive frittliggjande bygning Anna (berre etter avtale med kommunen)

Skildring av kva som eg skal gjere:

Eigedomen eg skal gjere noko på:

Adresse:	Gardsnr:	Bruksnr:
Postnr/stad:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Plan(ar) som gjeld for eigedomen:

- Kommuneplanen Reguleringsplan Andre plan(ar)

Namn/nummer på planen(ane):

- Eg treng ikkje dispensasjon eller andre løyve
 Eg treng dispensasjon eller andre løyve frå følgjande reglar/vilkår:

Eg har lagt ved:

- Snitt-teikning før og etter Fasadeteikningar før og etter Situasjonkart som viser kvar eg skal byggje/rive

Andre vedlegg (t.d. søknad om dispensasjon):

Som nabo har du rett til å kome med merknader innan 14 dagar

Om du ikkje har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slepp eg å vente 14 dagar.

Du kan kontakte meg på adressa under om du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

Namn:	E-post:
Adresse:	Postnr/stad:

Helsing

Dato:

Underskrift:

19.04.2022 Håvard Strøm

Sak 3: Styrets årsmelding 2021 – Bromstadenga Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Bromstadenga Borettslag fra 2021. 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 18 styremøter i perioden fra forrige Generalforsamling i juni 2021 til 9. mai 2022. Varamedlem Steinar Wold møter fast på styremøtene, uten stemmerett. I tillegg deltar også vaktmester Arne Li. Varamedlemmene Børge Ervig og Arne Gripp har deltatt på ett styremøte i perioden for å være orientert om Styrets arbeid. Det er gjennomført to felles styremøter med Styret i Tingsletta borettslag.

Dialog med andelseierne

Styret gjennomførte høsten 2021 to «Møt-styret-kvelder» i tillegg til et eget informasjonsmøte for nye andelseiere. Dette var positive tiltak og Styret planlegger tilsvarende møter i høst.

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

Styret har etablert rutiner slik at e-post blir behandlet jevnlig, men vi minner om at styrearbeid gjennomføres på fritid og det vil ikke være mulig å følge opp e-posten hver dag. Hjemmesiden bromstadenga.no oppdateres også når det er ny informasjon som skal ut til beboerne. 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 BBL.

Økonomi Bromstadenga borettslag

Årsregnskapet for 2021 viser at borettslaget fikk et underskudd på 20.728.501 mot et overskudd på 77.600 i 2020.

Hovedårsaken til underskuddet er at revisor og styret har stilt spørsmål ved verdien av fordringen BBL har mot BPU og verdien av aksjene BBL eier i BPU. Per 31.12.21 er egenkapitalen i BPU tilnærmet tapt.

Revisor har foreslått 2 tiltak for Bromstadenga Borettslag i regnskapsåret 2021:

- Helt eller delvis nedjustere bokført verdi på aksjene i BPU, per i dag kr 13 100 000
- Tapsføre fordring til BPU i sin helhet, per i dag 7 537 146

Tap på fordringen mot BPU er ikke å anse som gjeldsettergivelse, slik at gjelden til BBL fortsatt er ført i regnskapet til BPU. Dersom BPU på et tidspunkt i fremtiden blir i stand til å betjene gjelden, kan man reversere tapsføring av fordring.

Ingen av tiltakene påvirker de disponible midlene i BBL. Tapsføring av både fordring og nedskrivning av hele den bokførte aksjeposten øker kostnadene i BBL med kr 20 637 145. Egenkapitalen i BBL er dermed redusert fra kr 53.671.416 til kr 32.942.914.

Årsresultat før nedskrivninger av verdiene i BBU er negativt med kr 108.502. Dette skyldes følgende forhold:

Inntektene i BBL er redusert med kr 557.000 fra 2020. Hovedårsaken er at det tidligere har blitt fakturert garasjeleie til beboerne i Bromstadbuen (Minihusene). Disse leilighetene har ikke garasjeplass. Det er i tillegg foretatt en tilbakebetaling til Trondheim kommune på innbetalt garasjeplass. Totalt reduserer dette inntekten med ca kr 780.000.

Driftskostnadene er redusert med kr 250.000 sammenlignet med 2020. Den største vedlikeholdsoppgaven i 2021 har vært calling-anlegg og låssystem i terrasseblokkene og lavblokkene.

Å få kontroll på likviditeten i borettslaget har vært den viktigste prioriteringen for Styret i 2021. Ved inngangen til året hadde BBL negative disponible midler på ca kr 5,84 millioner, ved utgangen av året er dette redusert med 5,49 millioner. Borettslagets har fremdeles negative disponible midler, men beløpet er redusert til ca kr 349.500.

Styret mener nå å ha god kontroll på likviditet, men det er ikke rom i økonomien for større vedlikeholdsprosjekter.

Bromstadenga Borettslag hadde ved utgangen av 2021 en langsiktig gjeld på 68 millioner mot 67,6 millioner ved utgangen av 2020. Den kortsiktige gjelden er samtidig redusert fra 74,8 millioner til 70,5 millioner noe som er svært viktig for å likviditeten i BBL. De viktigste tiltakene for å redusere kortsiktig gjeld er innfrielse av kassakreditt på 2,5 millioner og reduksjon av leverandørgjeld med i underkant av 2,1 millioner.

Styret har inngått en avtale om avdragsfrihet på 2 år på lånet i SpareBank 1 SMN, samtidig som rentevilkårene er reforhandlet. Lånet i Husbanken er et fastrentelån med binding fram til juni 2025, og det kan derfor ikke gjøres endringer verken på rente eller nedbetalingstid før dette.

Bromstadenga Borettslag hadde ved inngangen til 2021 lånt ut ca 12,2 millioner til Bromstadenga Parkeringsutleie. I løpet av året har BPU nedbetalt 4,7 millioner av dette.

For 2022 er det budsjettert med et årsresultat på 2,6 millioner og en positiv endring av disponible midler på 965.000 kroner i BBL.

Styret har gjennomført en anbudsrunde på vasking av fellesareal og inngått avtale med Eir. Dagens avtale med NSR varer til 15.11.2022. Det blir ikke gjort endringer i frekvens på vasking. Styret gjennomfører nå anbud på internett/TV og vil også igangsette et arbeid med anbud på strøm for fellesarealer.

Vedlikehold/Plussplan

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2021. Det viktigste tiltaket har vært skifte av lås- og calling-anlegg i B-blokkene og terrassehusene.

Tidligere vedtatt vedlikeholdsplan hadde som forutsetning at bygging av nyblokkene og parkeringskjeller skulle gi et kontantbeløp på 22 millioner til BBL. I tillegg var det forventet at et årlig overskudd i BPU ville kunne bidra til vedlikeholdet i BBL. Grunnet høyere utbyggingskostnader enn forventet har denne finansieringen av vedlikehold ikke vært mulig.

Som redegjort i Generalforsamlingen i fjor har Styret derfor igangsatt utarbeidelse av en ny vedlikeholdsplan ved å inngå avtale med TOBB om Plussplan. Plussplan gir Styret god oversikt over behov for vedlikehold og oppgradering de neste 10 årene. Med unntak av Minihusene i Bromstadbuene er det ikke påvist store vedlikeholdsbehov som det haster å sette i gang. Men på lengre sikt vil det være behov både for oppgradering av vinduer, fasader, tak og ventilasjonsanlegg i terrasseblokkene og lavblokkene (B-blokkene). I Generalforsamlingen 8. juni 2022 vil en representant fra TOBB gå igjennom Plussplan og vedlikeholdsbehovene i borettslaget i årene framover.

Etter innspill fra andelseierne foreslo Styret at det ble etablert en Trivselsgruppe våren 2022. Fire beboere meldte seg til Trivselsgruppa og Styret setter stor pris på engasjementet og regner med at dette vil bli et godt bidrag til bomiljøet i BBL.

Utleie av andeler i Bromstadenga borettslag

Styret har i løpet av året foretatt en gjennomgang av leieforhold i borettslaget og vurdert dagens situasjon opp mot de vilkår som gjelder for utleie etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Til forskjell fra et sameie er det ikke fritt fram å leie ut andeler i et borettslag siden borettslagsloven regulerer utleie. Utleie som ikke er i henhold til vedtekter/borettslagslov vil bli avvirket i løpet av 2022.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har til hensikt å leie ut parkeringsplasser til borettslagets beboere.

Bromstadenga Parkeringsutleie fikk et underskudd på kr 791.500 i 2021 mot et underskudd på kr 1.255.700 i 2020. De største kostnadene i BPU er avskrivninger (kr 2.439.000) og rentekostnader på lån (kr 2.750.000 i 2021 mot kr 3.300.000 i 2020). Ved utgangen av 2021 hadde BPU en likviditet på ca 1,3 millioner kroner.

Styret har i 2021 gjennomført en reforhandling av lån i selskapet og finansieringskostnaden er derfor redusert med 550.000 kroner i 2021. Lånet i SpareBank 1 SMN ble økt med 5 millioner i 2021. Av dette ble 1 million brukt til å betale utestående til Spennarmering i forbindelse med utbyggingen og 4 millioner til nedbetaling av lån til BBL. Den totale gjeldsbelastningen i selskapet er uendret. For å øke likviditeten i selskapet har Styret inngått avtale om avdragsfrihet fram til april 2025 år for lånet i SpareBank 1 SMN.

Selskapets egenkapital er nær tapt. Styret er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er til stede da årsaken til regnskapsmessig underskudd er store avskrivninger, mens likviditeten i selskapet er tilfredsstillende for å betale løpende kostnader.

Ca 35 andelseiere har ønsket å fremleie sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Styret har tilbudt parkering til beboere i Tingsletta borettslag, men ut over dette ikke hatt kapasitet til å drive markedsføring av parkeringsplassene. Gjennom 2021 har ca 10 - 12 av plassene vært utleid. Parkeringsplassene leies ut til kr 1.000 pr måned (800 + mva). Inntektene fra utleie er tilbakeført til alle andelseiere som har ønsket fremleie.

Styret har også i 2021 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 Styret har en god dialog med Spennarmering som jobber videre med saken.

Trivsel i borettslaget

Styrets inntrykk er at beboerne trives godt i borettslaget og i løpet av året har vi også fått mange nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde. Når man bor tett på hverandre er det dessverre slik at det kan bli forstyrrelser. Vi minner derfor alle om at husreglene «Vedlegg A» alltid er oppdatert på hjemmesiden. Her finner du nyttig informasjon knyttet til oppussing, ro&orden, fellesområder, parkering og dyrehold. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer når det gjelder støy/oppussing og minner om at det ikke er tillatt å plassere eiendeler/rot i fellesområder. Vi minner også om Miljøhuset, hvor det arrangeres jevnlig miljøarrangement som kunngjøres ved oppslag. Miljøhuset er også tilgjengelig for leie til barnedåp, konfirmasjoner, bryllup, minnestunder, jubileer og lignende. Mer informasjon finner dere på bromstadenga.no.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer og håper den nye gapahuken på Storplassen blir flittig brukt.

Trondheim, 21.05.2022

Styret

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 – 20 års ledererfaring fra næringsliv og høyere utdanning, 7 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 (Ikke på valg)

Joakim Larsen – Stallmestervegen 9

Jobber hos Get Inspired som Logistikingeniør

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
Fjøsmeurvegen 5D



Wenche Melland
Stallmeurvegen 6C

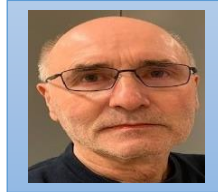


Roar Kjelaas
Fjøsmeurvegen 9A

Valgkomiteens varamedlemmer



Knut Tangen
Stallmeurvegen 2D



Hans Sandnes
Fjøsmeurvegen 9B

Valgkomiteens innstilling til delegater på TOBB's generalforsamling

- Tore Resell
- Joakim Larsen
- Trond Damås

Vara

- Bodil Andersen
- Sissel Salater
- Steinar Wold