



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 861 401
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN 38
Forretningsadresse:	Vossegården 6A 5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		371 000	162 498
Sum inntekter		371 000	162 498
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8		
Andre driftskostnader	2, 10	210 690	131 215
Sum kostnader		210 690	131 215
Driftsresultat		160 310	31 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	271	224
Sum finansinntekter		271	224
Annen rentekostnad	5	45 182	41 774
Sum finanskostnader		45 182	41 774
Netto finans		-44 911	-41 550
Ordinært resultat før skattekostnad		115 399	-10 267
Skattekostnad på resultat	1, 11	25 388	
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 011	-10 267
Årsresultat		90 011	-10 267
Årsresultat etter minoritetsinteresser		90 011	-10 267
Totalresultat		90 011	-10 267
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		90 011	-10 267
Sum overføringer og disponeringer	6	90 011	-10 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum varige driftsmidler		9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 000	18 500
Andre kortsiktige fordringer	4	10 270	23 077
Sum fordringer		33 270	41 577
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		154 303	2 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 303	2 781
Sum omløpsmidler	9	187 573	44 357
SUM EIENDELER		10 144 220	10 001 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		91 095	181 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-91 095	-181 106
Sum egenkapital	6	-66 095	-156 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	1 079 651	1 133 336
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 968 725	8 968 725
Sum annen langsiktig gjeld		10 048 376	10 102 061
Sum langsiktig gjeld		10 048 376	10 102 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 551	44 050
Betalbar skatt	11	25 388	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 000	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	161 939	55 050
Sum gjeld		10 210 315	10 157 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 144 220	10 001 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 699540

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 861 401
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Mads Brudvik Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		371 000	162 498
Sum inntekter		371 000	162 498
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	8		
Andre driftskostnader	2, 10	210 690	131 215
Sum kostnader		210 690	131 215
Driftsresultat		160 310	31 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	271	224
Sum finansinntekter		271	224
Annen rentekostnad	5	45 182	41 774
Sum finanskostnader		45 182	41 774
Netto finans		-44 911	-41 550
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	1, 11	115 399	-10 267
Skattekostnad på resultat		25 388	
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 011	-10 267
Årsresultat		90 011	-10 267
Årsresultat etter minoritetsinteresser		90 011	-10 267
Totalresultat		90 011	-10 267
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		90 011	-10 267
Sum overføringer og disponeringer	6	90 011	-10 267



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum varige driftsmidler		9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648

Omløpsmidler

Varer

Fordringer			
Kundefordringer		23 000	18 500
Andre kortsiktige fordringer	4	10 270	23 077
Sum fordringer		33 270	41 577

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		154 303	2 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 303	2 781
Sum omløpsmidler	9	187 573	44 357

SUM EIENDELER **10 144 220** **10 001 005**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		91 095	181 106
Sum opptjent egenkapital		-91 095	-181 106
Sum egenkapital	6	-66 095	-156 106

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7	1 079 651	1 133 336
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 968 725	8 968 725
Sum annen langsiktig gjeld		10 048 376	10 102 061
Sum langsiktig gjeld		10 048 376	10 102 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 551	44 050
Betalbar skatt	11	25 388	
Annen kortsiktig gjeld	7	11 000	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	161 939	55 050
Sum gjeld		10 210 315	10 157 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 144 220	10 001 005



Organisasjonsnr: 919 861 401
BORETTSLAGET LILLE DAMSGÅRDSVEIEN
38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskapet for 2022

Borettslaget
Lille Damsgårdsveien 38

Org. nr. 919 861 401



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		371 000	162 498
Sum driftsinntekter		371 000	162 498
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	8	0	0
Andre driftskostnader	2, 10	210 690	131 215
Sum driftskostnader		210 690	131 215
Driftsresultat		160 310	31 283
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	5	271	224
Rentekostnader	5	45 182	41 774
Resultat av finansposter		-44 911	-41 550
Ordinært resultat før skattekostnad		115 399	-10 267
Skattekostnad på resultat	1, 11	25 388	0
Årets resultat		90 011	-10 267
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		90 011	0
Overført til udekket tap		0	10 267
Sum overføringer	6	90 011	-10 267



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 8	9 956 648	9 956 648
Sum anleggsmidler		9 956 648	9 956 648
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		23 000	18 500
Andre kortsiktige fordringer	4	10 270	23 077
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		154 303	2 781
Sum omløpsmidler	9	187 573	44 357
SUM EIENDELER		10 144 220	10 001 005



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (5 andeler à NOK 5 000)	3	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-91 095	-181 106
Sum opptjent egenkapital		-91 095	-181 106
Sum egenkapital	6	-66 095	-156 106
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	1 079 651	1 133 336
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 968 725	8 968 725
Sum langsiktig gjeld		10 048 376	10 102 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		125 551	44 050
Betalbar skatt	11	25 388	0
Annen kortsiktig gjeld	7	11 000	11 000
Sum kortsiktig gjeld	9	161 939	55 050
Sum gjeld		10 210 315	10 157 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 144 220	10 001 005

BERGEN, den 15.03.2023

For Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Christer Mads Brudvik Nesttt
Styrets lede

Odd Christian Soltvec
Styremedlen

Thomas Taklo
Styremedlem



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter, felleskostnader mv. inntektsføres når de er opptjent. Finansinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt. Skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Ihht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

0 % av leieinntektene kommer fra andelseiere i 2022. Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38 er derfor et boligselskap som skatlegges som eget skattesubjekt med virkning fra 2022.

Note 2 Lønnskostnader mv.

Det er ingen ansatte eller lønnskostnader. Det er ingen utbetalinger av lønn eller andre godtgjørelser til styret.

Revisor

Lovbestemt revisjon for 2021 NOK 17 125 (inkl. mva.)

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 Andelskapital og borettsinnskudd

Selskapet har andelskapital på NOK 25 000 fordelt på 5 andeler á NOK 5 000.

Andelseiere *)	Leilighetsnr.	Andelskapital	Borettsinnskudd
Bergensgruppen Apartments AS	U0101	5 000	1 593 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0101	5 000	1 793 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0102	5 000	1 793 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0201	5 000	1 893 745
Bergensgruppen Apartments AS	H0202	5 000	1 893 745
		25 000	8 968 725

*) Christer Mads Bruvik Nesttun er styrets leder. Han er også styrets leder, daglig leder og aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.

*) Thomas Taklo er styremedlem. Han er også aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.

*) Odd Christian Solvædt er styremedlem. Han er også aksjonær i Bergensgruppen Apartments AS.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern, andelseiere, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, andelseiere, nærstående mv. består av følgende:

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	10 270	15 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0

Det blir beregnet rente på 4 % på mellomværende med selskaper innenfor samme konsern, andelseiere, nærstående mv. Renteinntekter for 2022 er på NOK 270 og rentekostnader er på NOK 0.

Note 5 Tredjepartsopplysninger for boligselskap

Boligselskap skal gi tredjepartsopplysninger over de inntekter og kostnader samt den formue og gjeld som andelseieren skal skattes for.

Oppsummering

Organisasjonsnummer	919 861 401
Navn	Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38
Inntektsår	2022
Antall oppgaver	5
Sum inntekter	371 000
Sum kostnader	224 240
Sum formue	0
Sum gjeld	0

Lelighetsnr.	Inntekter	Kostnader	Formue	Gjeld
U0101	0	44 848	0	0
H0101	92 750	44 848	0	0
H0102	92 750	44 848	0	0
H0201	92 750	44 848	0	0
H0202	92 750	44 848	0	0
Sum	371 000	224 240	0	0

Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (dvs. det er ingen individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Samlet egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2022	25 000	-181 106	-156 106
Årets resultat		90 011	90 011
Egenkapital pr. 31.12.2022	25 000	-91 095	-66 095

Styret gjør oppmerksom på at det er negativ egenkapital på NOK -66 095 ved utgangen av året. Andelseiere har foretatt innskudd i borettslaget. Sum borettsinnskudd er på NOK 8 968 725 og det er et evigvarende lån fra andelseierne til borettslaget. Innskuddet utgjør ca. 90 % av finansieringen til borettslaget og styret betrakter dette for å være reell egenkapital. Ut i fra styrets vurdering er det ikke nødvendig å øke andelskapitalen. Som følge av dette er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2022.

Note 7 Pantstillelser og gjeld til kreditinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
Borettsinnskudd fra andelseierne	8 968 725	Tomter og bygninger	9 956 648
Gjeldsbrevlån 9525.73.46162 (Handelsbanken)	1 133 336		
Påløpte renter	0		
Sum	10 102 061	Sum	9 956 648

Det er gjeld på NOK 9 732 325 som har forfall senere enn 5 år fra balansedagen.

Nominell rentesats for gjeldsbrevlånet på NOK 1 079 651 er 5,45 % (pr. 23.1.2023) og forventet innfrielsesdato er 30.06.2038. Løpetid er 15 år og 6 mndr. Terminlengde er 6 mndr. Sum innbetaling for 2023 blir på NOK 104 224 fordelt på NOK 58 039 for renter, NOK 180 for omkostninger og NOK 46 005 for avdrag.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger
Anskaffelseskost pr. 1.1.2022	9 956 648
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2022	9 956 648
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	0
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2022	9 956 648
Årets avskrivninger	0
Lineære avskrivninger	Ingen

Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og bygninger som består av boligeiendommen Lille Damsgårdsveien 38 i Bergen sentrum. Basert på styrets vurdering er det gjennomført tilstrekkelig med vedlikehold på tomter og bygning. Andelene ble omsatt for brutto NOK 9 840 000 i november 2021 og det er i samsvar med den balanseførte verdien pr 31.12.2022.

Note 9 Disponible midler

Disponible midler er omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	2022	2021
Endring i disponible midler		
Disponible midler pr. 1.1	-10 692	44 008
Årets resultat	90 011	-10 267
Endring i langsiktig gjeld	-53 685	-44 434
Årets endring i disponible midler	36 326	-54 701
Disponible midler pr. 31.12	25 634	-10 693
Spesifikasjoner	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	33 270	41 577
Bankinnskudd, kontanter mv.	154 303	2 781
Leverandørgjeld	-125 551	-44 050
Betalbar skatt	-25 388	0
Ammen kortsiktig gjeld	-11 000	-11 000
Sum disponible midler pr. 31.12	25 634	-10 692

Note 10 Driftskostnader

Andre driftkostnader i resultatregnskapet består av følgende:

Spesifikasjoner	2022	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	51 040	29 047
Lys, varme	23 936	2 377
Renhold	25 522	0
Leie av datasystemer	7 063	0
Driftsmateriale	520	698
Inventar	0	0
Vedlikehold rør og sanitær	0	4 688
Vedlikehold bygg innvendig	46 638	43 713
Egenandel skade	0	18 400
Forsikring (skadeoppgjør)	0	-27 456
Revisjonshonorar	17 125	5 750
Regnskapshonorarer	0	24 200
Konsulenthonorarer	39 155	2 750
Reklame/annonser	1 647	0
Forsikringspremier for boligeiendommen	12 863	28 085
Kundentbytte for forsikringspremie	-16 209	0
Bankomkostninger	455	90
Ammen kostnad	936	1 179
Sum andre driftskostnader	210 690	133 521



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Noter til årsregnskapet for 2022

Note 11 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 25 388 og består av følgende:

Betalbar skatt	25 388
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad på ordinær resultat	25 388

Utsatt skatt	31.12.2022	1.1.2022	Endring
Netto grunnlag	0	0	0
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22%:	0	0	0

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.



Borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Org. nr. 919 861 401

ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhetens art

Selskapets har til formål å gi andelseierne borettil til egen bolig i borettslagets eiendom i Lille Damsgårdsveien 38 (gnr 153, bnr 282 i Bergen kommune). Eiendommen består av 5 leiligheter på ca. 40 - 45 kvm. Selskapet kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret gjør oppmerksom på at selskapet har negativ egenkapital på NOK -63 836 ved utgangen av året. Andelseierne har foretatt innskudd i borettslaget. Sum borettsinnskudd er på NOK 8 968 725 og det er et evigvarende lån fra andelseierne til borettslaget. Innskuddet utgjør ca. 90 % av finansieringen til borettslaget og styret betrakter dette for å være reell egenkapital. Ut i fra styrets vurdering er det ikke aktuelt å øke andelskapitalen.

I november 2021 ble det foretatt overdragelse av samtlige andeler i borettslaget til bruttoverdier på NOK 9 840 000 (inkl. overdragelse av fellesgjeld). Dette er i samsvar med de balanseførte verdier på tomter og bygninger.

Ved utgangen av året var de de disponible midler (dvs. omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) på NOK 25 634. Inkl. i den kortsiktige gjelden pr. 31.12.2022 er depositum på NOK -11 000 og betalbar skatt på NOK -25 388 som ikke har forfalt pr. dagsdato slik at de reelle disponible midlene var på NOK 62 022 ved utgangen av året. Leverandørgjeld pr. 31.12.2022 er betalt hittil i år.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 371 000 for 2022 og 0 % av inntektene er fra andelseierne (sammenlignet med 95 % i året før). Selskapet er derfor et boligselskap som må skattlegges som eget skattesubjekt for 2022.

Med virkning fra november 2021 har det vært en – 1 – andelseier i borettslaget og det er foretatt utleie av boenheter i 2022 og hittil i 2023. Det betraktes for å være kortvarige endringer i arten og omfanget av virksomheten til selskapet. Andelseieren har planer om å foreta vesentlige utbedringer av eiendommen og det skal deretter foretas videresalg av andelene til privatpersoner som skal bruke leilighetene til egen bolig.

Pr. 24. januar 2023 ble det gitt rammetillatelse fra Bergen kommune til *15 m² bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasje, balkonger 4 stk. à 2900 x 1200 og fasadeendring/2 nye vindu i sokkeletasje*. Tiltaket må settes i gang senest innen 3 år (dvs. innen 24. januar 2026). Huset var originalt oppført med balkonger som nå ønskes reetablert. Balkonger på fasader er en del av områdets originale uttrykk. Deler av bygningsmasse i kjeller skal integreres i den eksisterende boenheten i kjeller og det ønskelig med nye vinduer. Antall boenheter vil være det samme og bygget skal brukes



på samme måte som det er godkjent for i dag. Bruksendringen gjelder en mindre del av bygget, men det innebærer at potensielt gode arealer blir brukt i kjeller og det blir derfor en oppgradering av eksisterende bebyggelse.

Det er ingen uttak av lønn til arbeidende styremedlemmer.

Andre driftskostnader er på NOK 210 690 og det er betydelig økning sammenlignet med året før. Dette har sammenheng med kostnader for strøm, renhold og reparasjoner/vedlikehold som er relatert til virksomheten innenfor utleie av boenheter. Dette er kostnader som andelseierne er ansvarlige for når boenheten brukes til egen bolig.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 15. mars 2023

(sign.)

Christer Mads Brudvik Nesttun
Styrets leder

(sign.)

Thomas Taklo
Styremedlem

(sign.)

Odd Christian Soltvedt
Styremedlem



Medlemmer i
Den norske Revisorforening

Ansvarlige revisorer:
Knut Ivar Buck Bråthen
Statsautorisert revisor

Sivert Smedsvig
Statsautorisert revisor

Svein-Egil Rydland
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning
Til generalforsamlingen i borettslaget Lille Damsgårdsveien 38

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Lille Damsgårdsveien 38 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 90 011. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Olstad Revisjon AS | C. Sundtsgt. 39, 5004 Bergen | T: 55 33 61 00 | post@olstadrevisjon.no
Rev.nr / org.nr : 963 048 386 MVA | Hjemmeside: www.olstadrevisjon.no

Penneo Dokumentnøkkel: E16N3-4WW84-W1NOJ-1ZQZ-00C7V-2E0F1



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 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>

Andre forhold

Årsregnskapet er avlagt etter lovens frist for årsregnskap

Bergen
Olstad Revisjon AS

Knut Bråthen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E16N3-4WW84-W1NOJ-1ZQZ-00C7V-2E0F1



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."

Knut Ivar Buck Bråthen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1061527

IP: 195.204.xxx.xxx

2023-08-02 15:48:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E16N3-4WW84-W1NOJ-1ZQZ-OC7V-2E0F1

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>