



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 496 595  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 411 173	3 260 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 411 173</b>	<b>3 260 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		264 309	138 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 337	
Annen driftskostnad		1 676 789	1 640 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 954 435</b>	<b>1 779 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 456 738</b>	<b>1 480 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 119	3 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 119</b>	<b>3 881</b>
Annen finanskostnad		583 549	510 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>583 549</b>	<b>510 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-574 430</b>	<b>-506 142</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 882 308	974 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 440 000	59 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		146 713	
Sum varige driftsmidler		59 586 713	59 440 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 586 713	59 440 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 438	48 924
Sum fordringer		138 438	48 924
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 463	559 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 463	559 204
Sum omløpsmidler		256 901	608 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 428 489	24 546 181
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 428 489</b>	<b>24 546 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 628 489</b>	<b>24 746 181</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 476 369	17 587 545
Øvrig langsiktig gjeld		17 632 000	17 632 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 108 369</b>	<b>35 219 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 108 369</b>	<b>35 219 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 035	2 698
Leverandørgjeld		54 241	53 499
Skyldige offentlige avgifter		9 505	2 951
Annen kortsiktig gjeld		38 975	23 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 756</b>	<b>82 402</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 215 125</b>	<b>35 301 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371523

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 496 595  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 990 496 595  
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 411 173	3 260 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 411 173</b>	<b>3 260 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		264 309	138 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 337	
Annen driftskostnad		1 676 789	1 640 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 954 435</b>	<b>1 779 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 456 738</b>	<b>1 480 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 119	3 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 119</b>	<b>3 881</b>
Annen finanskostnad		583 549	510 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>583 549</b>	<b>510 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-574 430</b>	<b>-506 142</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 882 308	974 839
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>



Organisasjonsnr: 990 496 595  
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 440 000	59 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		146 713	
Sum varige driftsmidler		59 586 713	59 440 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 586 713	59 440 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 438	48 924
Sum fordringer		138 438	48 924
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 463	559 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 463	559 204
Sum omløpsmidler		256 901	608 128
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	27 428 489	24 546 181
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 428 489</b>	<b>24 546 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>27 628 489</b>	<b>24 746 181</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 476 369	17 587 545
Øvrig langsiktig gjeld	17 632 000	17 632 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>32 108 369</b>	<b>35 219 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>32 108 369</b>	<b>35 219 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 035	2 698
Leverandørgjeld	54 241	53 499
Skyldige offentlige avgifter	9 505	2 951
Annen kortsiktig gjeld	38 975	23 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>106 756</b>	<b>82 402</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>32 215 125</b>	<b>35 301 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>



Organisasjonsnr: 990 496 595  
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6217

Borettslaget Krokås Terrasse



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Krokås Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6217>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet
7. Varmepumper
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Borettslaget Krokås Terrasse



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

### Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Reidar Færestad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling  
Årsrapport og regnskap godkjennes

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
- 1. 6217 Borettslaget Krokås Terrasse Revisjonsberetning 2023.pdf
  - 2. 6217 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 6

## Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til det som har med røykvarslere:

Røykvarslerne som er installert i leilighetene, levert av sfty, er en integrert del av vår felles brannsikkerhet. Det påhviler hver andelseier/leietaker ansvaret for disse enhetene. Det er bare Energizer Lithium AA (L91-FR6) batterier som må benyttes. Dette produktet er spesielt testet og tilpasset for å fungere med disse batteriene. Vi understreker at røykvarslerne er fastmontert og tilhører den tilhørende leiligheten. Det er strengt forbudt å



fjerne eller deaktivere røykvarslerne, da dette utgjør en vesentlig risiko for brann sikkerheten i hele borettslaget. Enhver endring, fjerning eller deaktivering av røykvarslerne er i strid med husordensreglene og kan medføre alvorlige konsekvenser for beboernes sikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å respektere og følge disse retningslinjene for å opprettholde et trygt bomiljø for alle.

Forslag til det som har med brannslukningsapparat:

Brannslukningsapparatet i leiligheten skal være plassert på et lett tilgjengelig sted og må ikke fjernes fra leiligheten. Hver beboer må se til at det ikke er synlige tegn på skader, og at apparatet er klar til bruk i tilfelle brann. Ethvert behov for vedlikehold, reparasjon bør umiddelbart rapporteres til styret i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brann sikkerhet.

Sak 7

## Varmepumper

Forslag fremmet av:

Norvald Karlsen, leil 38

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av husordensreglene § 12A som forhindrer installasjon av varmepumpe.

### Styrets innstilling

I forbindelse med at det har vært ønske fra flere andelseiere om innstallering av varmepumpe, og at bruk av varmepumpe til oppvarming er ett av virkemidlene som blir fremhevet av myndighetene, kan det blir lov å montere varmepumpe til oppvarming blir omtalt i borettslagets vedtekter med forbehold at styret i fremtiden kan avgjøre hva som skal skje i den forbindelse både når det gjelder kvalitet, støy- og vibreringsnivå og at montering og vedlikehold blir foretatt av offentlig godkjent fagperson. Og at man må søke styret om å få montert. Og følgende kriterier vil se noe ut som dette:

Retningslinjer vedr. varmepumper i Borettslaget Krokås Terrasse

Ihht. Vedtak på ordinær generalforsamling 19.04.2024:

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, og forutsatt at borettslaget kriterier er oppfylt.

(plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriteriene.

Det skal sendes søknad til styret, med innhold:

- Type varmepumpe
- Utvendig lydnivå
- Navn på godkjent installatørbedrift
- Planlagt monteringsmåned



- Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeid skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger. Følgende gjelder:

- Varmepumpens utedel plasseres på ??? Har dere fått råd fra fagfolk om hvor utedel bør plasseres? Det følgende er et eksempel fra et annet selskap «terrassegulv under vinduer på altan, minimum 1 m fra skillevegg og nabo, og ikke høyere enn rekkverket.»
- Utedelen monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg og plasseres slik at det ikke skaper støy for naboer.
- Maks utvendig lydnivå på 48 db. Opplevd støy hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på utedel (nattmodus) anbefales.
- Drensledninger skal frostsikres med selvregulerende varmekabel til takrenne eller bakkenivå.
- Drensledninger på vegg skal monteres i kabelnørbeskyttelse.
- Firmaet som installerer, skal være F-gass godkjent.
- Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet. Har borettslaget avtale med en elektriker som kanskje gir den enkelte en rabattert pris?
- Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.
- Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

- Alle skader som følge av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.
- Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.
- Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht. gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.
- Løse ethvert problem ift. naboer vedr. vibrasjoner, eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.
- Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr. varmepumper i borettslaget, og at ansvaret overføres ny eier.
- Det må inngås en skriftlig avtale/kontrakt med andelseier vedrørende ovennevnte punkter.

Styret dd.mm.ååå

Forslag til vedtak

Det tillates installasjon av varmepumper.

Vedlegg

3. Forslag til årsmøte 2024.jpg

Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**



Det skal velges styreleder for 2 år. Foreslått kandidat - Ole Warberg - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Han påtar seg styreledervervet mot et årlig honorar på kr 45 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. En av de foreslåtte kandidatene - Thomas Tonheim - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styremedlemkandidat. Han påtar seg vervet mot et årlig honorar på kr 40 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

## Innstilling

Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater, men ingen har meldt seg. Styret har derfor sett seg nødt til å innhente eksterne kandidater. Totalkostnad for de 2 eksterne er kr 85 000 årlig. I tillegg kommer honorar til de i styret som bor i Krokås terrasse.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Warberg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Tonheim

Litt info om meg: Er 43 år gammel fra Tysnes. Samboer og har 2 barn på 5 og 2 år. Utdannet Eiendomsmegler fra BI i Oslo og har jobbet som Eiendomsmegler i Bergen i 6 år. Har også erfaring fra bank og finans med 3 år i Skandiabanken. Jobber i dag i Obos som rådgiver innen eiendomsforvaltning og har gjort det siden 2015. Ønsker å være med å bidra til at Borettslaget Krokås Terrasse blir et veldrevet og attraktivt borettslag.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette Mjåseth
- Lailia Lavik Ellingsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marius Steffensen

## Vedlegg

1. Ole Warberg.pdf



Til generalforsamlingen i Borettslaget Krokås Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Krokås Terrasse som viser et overskudd på kr 2.882.308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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 avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 20/2 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Steffensen	Ospedalen 269
Styremedlem	Henriette Mjåseth	Ospedalen 269
Styremedlem	Jonas Wulf	Ospedalen 269
Varamedlem	Laila Lavik Ellingsen	Ospedalen 269
Varamedlem	Anne Lise Langøen Nilsen	Ospedalen 269

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Krokås Terrasse

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Borettslaget Krokås Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990496595, og ligger i ASKØY kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ASKØY kommune

Her er det budsjettert med kr 670 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Krokås Terrasse.

### Lån

Borettslaget Krokås Terrasse har lån i Handelsbanken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>525 726</b>	<b>542 155</b>	<b>525 726</b>	<b>150 145</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 882 308	974 839	1 020 000	977 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 337	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-160 050	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-986 861	-991 268	-1 019 000	-878 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 124 315	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-375 581</b>	<b>-16 429</b>	<b>1 000</b>	<b>99 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>150 145</b>	<b>525 726</b>	<b>526 726</b>	<b>249 645</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		256 901	608 128		
Kortsiktig gjeld		-106 756	-82 402		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>150 145</b>	<b>525 726</b>		



Borettslaget Krokås Terrasse

## BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 570 410	1 501 291	1 501 188	1 771 402
Innkrevde felleskostnader	2	1 716 448	1 759 202	1 830 812	1 992 598
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 286 858</b>	<b>3 260 493</b>	<b>3 332 000</b>	<b>3 764 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-199 309	-73 564	-141 000	-176 000
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-13 337	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 363	-7 030	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 470	-113 915	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-58 129	-14 260	-9 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-327 335	-337 669	-326 000	-311 000
Forsikringer		-96 752	-90 138	-98 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-648 672	-518 902	-560 000	-670 000
Energi/fyring		-109 285	-135 096	-108 000	-108 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 360	-292 248	-320 000	-283 000
Andre driftskostnader	9	-85 423	-131 689	-76 500	-79 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 954 435</b>	<b>-1 779 512</b>	<b>-1 830 000</b>	<b>-1 933 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 332 423</b>	<b>1 480 981</b>	<b>1 502 000</b>	<b>1 830 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 124 315	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 456 738</b>	<b>1 480 981</b>	<b>1 502 000</b>	<b>1 830 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 119	3 881	0	0
Finanskostnader	11	-583 549	-510 023	-482 000	-853 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-574 430</b>	<b>-506 142</b>	<b>-482 000</b>	<b>-853 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 882 308</b>	<b>974 839</b>	<b>1 020 000</b>	<b>977 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 882 308	974 839		



Borettslaget Krokås Terrasse

### BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	58 810 000	58 810 000
Tomt		630 000	630 000
Andre varige driftsmidler	13	146 713	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 586 713</b>	<b>59 440 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		110 132	45 624
Andre kortsiktige fordringer	14	28 306	3 300
Driftskonto OBOS-banken		108 146	259 582
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 725	2 081
Sparekonto OBOS-banken		5 592	297 541
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>256 901</b>	<b>608 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>



Borettslaget Krokås Terrasse

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	27 428 489	24 546 181
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 628 489</b>	<b>24 746 181</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 476 369	17 587 545
Borettsinnskudd		17 632 000	17 632 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 108 369</b>	<b>35 219 545</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		21 857	14 944
Leverandørgjeld		54 241	53 499
Skyldige offentlige avgifter	18	9 505	2 951
Påløpte renter		4 035	2 698
Annen kortsiktig gjeld	19	17 118	8 310
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 756</b>	<b>82 402</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 843 614</b>	<b>60 048 128</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	59 240 000	59 240 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 20.02.2024

Styret i Borettslaget Krokås Terrasse

Marius Steffensen /s/

Henriette Mjåseth /s/

Jonas Wulf /s/

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til



Borettslaget Krokås Terrasse

virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## **SKATTETREKSKONTO**

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

## **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## **NOTE: 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 507 056
Kabel-TV	205 240
Garasjeleie	4 152
Kapitalkostnader på IN-lån	1 545 404
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 006
Overført til kapitalkostnader	-1 570 410
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 716 448</b>

## **NOTE: 3**

### **PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-148 794
Påløpte feriepenger	-17 855
Arbeidsgiveravgift	-32 659
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-199 309</b>



Borettslaget Krokås Terrasse

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 363.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 110
Progressa AS - Konsulenthonorar, Radonmåling	-22 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 129</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 736
Drift/vedlikehold elektro	-45 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 903
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 454
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-327 335</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-533 536
Renovasjonsavgift	-115 136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-648 672</b>



Borettslaget Krokås Terrasse

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 190
Vakthold	-23 335
Snørydding	-52 985
Andre fremmede tjenester	-621
Trykksaker	-742
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-1 055
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 834
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 423</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 777
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 750
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 119</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-583 549
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-583 549</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006/2007	58 810 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 810 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006/2007.

Gnr.14/bnr.449

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr	
Tilgang 2023	160 050
Avskrevet i år	-13 337
	146 713
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>146 713</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 337</b>



Borettslaget Krokås Terrasse

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	28 306
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>28 306</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 509 788
Egenkapital fra IN tidligere	14 792 927
Egenkapital fra IN 2023	2 124 315
Reduksjon EK fra IN	-6 998 541
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 428 489</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12.2023: 5,490%, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2011	-41 608 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 227 528
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	986 861
Nedbetalt tidligere, IN	14 792 927
Nedbetalt i år, IN	2 124 315
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 476 369</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-17 632 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-17 632 000</b>

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 725
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 780
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 505</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 118
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 118</b>



Borettslaget Krokås Terrasse

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 632 000
Pantelån	14 476 369
Bregnede IN-forpliktelser	9 918 701
<b>TOTALT</b>	<b>42 027 070</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 810 000
Tomt	630 000
<b>TOTALT</b>	<b>59 440 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601847. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



### Vedlegg 3 til sak 7. Varmepumper

Forslag til Årsmøte 2024.

Mitt forslag er ønske å få montere varmepumpe til neste vinter. Det burde være i alles interesse å få lov til slik oppvarming.

Vi reduserer energibehovet på mellom 40%-80%. Utsagn fra eksperter som driver med boligoppvarming.

Vi får ned strømforbruket, det blir mindre belastning på strømmettet. En varmepumpe kan erstatte tre panelovner. Vi får mere varme pr. kilowatt som brukes. Nye varmepumper i dag, lager minimalt av støy eller vibrasjon. Har selv gode erfaringer med bruk av varmepumpe fra tidligere bolig i ca. 20 år.

Det er en god investering for den enkelte, samfunnet, miljøet, m.m..

Selvfølgelig må det være noe den enkelt andelseier velger og betaler for sin leilighet.

Med en slik ordning vil det ikke føre til at felleskostnadene øker, grunnet hver enkelt som ønsker varmepumpe betaler alt selv

Håper styret går innfor en mere miljøvennlig og økonomisk oppvarming for oss i Krokås Terrasse.

Mvh

Norvald Karlsen i leilighet 38

06/02-24

Er bortreist fra 22/02 – 11/03- 24.

## PRESENTASJON OLE WARBERG

Viser til samtaler om mulige lederverv i borettslaget Krokås Terrasse. Jeg oversender herved en kort oversikt over min historikk som kan være relevant ved utøvelse av vervet og fremtidige oppgaver. Jeg ser frem til et positivt og givende samarbeide i årene som kommer.

Ole Warberg  
Morviksanden 32, 5124 Morvik.  
Telefon + 47 - 906 23 110  
Epost [ole@magicnorway.no](mailto:ole@magicnorway.no) (til 30 april 2024) / [olewarberg1@gmail.com](mailto:olewarberg1@gmail.com)



**Dagens posisjon: konserndirektør i Magic Norway AS.** Resultat 2022; 479 millioner kroner. Selskapet har ca. 200 ansatt og er konsernselskap for en rekke eiendommer og selskaper, herav kjøpesenteret Xhibition (og tidligere Kløverhuset), 5 hotelleiendommer med ca. 750 rom og en rekke næringsbygg med kontor og detaljhandel som leietakere. Øverste leder for de ulike divisjoner samt utvikling av nye virksomheter. Ansvarlig og utøvende for kontrahering og reforhandlinger av leieavtaler for over 70 ulike virksomheter på eiendommer og kjøpesentre innen kontorer, butikkvirksomhet og servering og drift av kjøpesenteret. Utvikling av nye selskaper og konsepter. Ansvarlig for drift av hotellselskaper, serveringssteder, uteliv og opplevelser. Ansvarlig for driftsoppgaver som har ansvar for store rehabiliteringer av eiendommer, vedlikehold, innkjøp og løpende driftsoppgaver. Også deltagende i omfattende byggeprosjekter. Også engasjert i salg, kjøp og utvikling av eiendommer, herav også tilknytning til omfattende juridiske Problemstillinger og prosesser med offentlige myndigheter ift byggesøknader, bruksendringer mm. Se mer på [www.magicnorway.no](http://www.magicnorway.no)

**Tidligere posisjon: reiselivsdirektør i Bergen,** leder for Bergen Reiselivslag / VisitBergen. Organisasjonen er en *privat* organisasjon med 40 ansatte med fokus på næringsutvikling, markedsføring, profilering, omdømmebygging, merkevarebygging, kompetanse og produktutvikling - nasjonalt og internasjonalt. Se mer på [www.visitBergen.com](http://www.visitBergen.com).

**Før det igjen: Direktør Thon Hotel Bergen Airport.** Leder for 150 medarbeidere i en ung alder i hotellnæringen gjennom Olav Thon gruppen og har gjennom årenes løp opparbeidet meg **en vid og utstrakt kompetanse** innen drift av hoteller og restauranter samt kommunikasjon, strategi, salg, markedsføring, ledelse og økonomi.

**Øverste tillitsverv i NHO:** Fra 2012 til 2020 i 8 år, **president i NHO Reiseliv** med 3.500 bedrifter nasjonalt og 55.000 ansatte. Fokus på næringspolitikk, utdanning og innkjøp. Se [www.nhoreiseliv.no](http://www.nhoreiseliv.no).

### ARBEIDSERFARING:

**Magic Norway AS,** konserndirektør. Eiendom, kjøpesentre, hoteller, restauranter  
**Bergen Reiselivslag / Visit Bergen, reiselivsdirektør i Bergen.** Samarbeidsorgan for reiselivsnæringen, kulturlivet og myndighetene ifm salg og markedsføring av Bergensregionen  
**Thon Hotel Bergen Airport, direktør.** 231 doble rom, fullservicehotell, Rank Xerox, marked og salg. /Utenlandsopphold, 5 måneders arbeidsopphold i Canada med arbeid innen reiseliv og bank. /Den norske Kirke, Åsane Menighet, ungdomsarbeid. Sjøforsvaret, Militærpolitiet, førstegangstjeneste.



## ULIKE VERV:

- **President NHO Reiseliv.** Arbeidsgiverorganisasjon med 3.500 bedrifter og 55.000 ansatte innen overnatting, servering, opplevelser, destinasjoner, leiebil og kultur. Hovedfokus på næringspolitikk, juridiske emner og en innkjøpsorganisasjon som omsetter for ca. 3,5 milliarder kroner.
- Styreleder stiftelsene NHO Reiselivs opplærings- og utviklingsfond og Larsens fond.
- Deltager i Rådet for Akvariet i Bergen. Fokus på bygging av nytt akvarium i Bergen
- NHOs Representantskap.
- Styremedlem og deleier **Bergen Cruise Line AS.** Et nystartet selskap med 2 milliarder i planlagt investeringskapital de neste 3 årene.
- Styremedlem **Norway Convention Bureau BA.** Selskapet skal markedsføre og selge Norge som destinasjon for internasjonale kongresser og konferanser.
- Leder Nordisk Besøksnæring, et samarbeid mellom de nordiske landene.
- Leder for NHO Bransjeutvalg Destinasjoner nasjonalt.
- Styremedlem **Cruise Norway AS.** Nasjonalt overbyggende markedsselskap med målgruppe det internasjonale cruisemarkedet, både mot rederier og publikum.
- Styreleder og grunder i **Study Norway Technical Visits AS.** Internasjonalt selskap med formål å produsere studieturer til Norge hovedsakelig fra Japan og Kina.
- Nestleder styret **Bergen Sentrum AS, Sentrumsforeningen, Bergen Sentrum Netthandels AS og Bergen Julemarked AS.** Selskap eid av Bergen kommune, Bergen Næringsråd, Sentrumsforeningen og VisitBergen med formål å markedsføre sentrum som et aktivt sted for handel og opplevelser. Herav **Pepperkakebyen** og nyutviklingen **Byrommet** som kommer i 2024.
- Medlem i Representantskapet for Bergensbanken.
- Styreleder **Bergen Guide Service A.S.** Daglig leder i selskapet i 2006 og 2007.
- Varamedlem til styret i Messeselskapet AS
- Styremedlem **Fjord Norge AS.** Internasjonalt markedsføringselskap på vegne av det offentlige og reiselivet i de fire fjord-fylkende mot ferie- og fritidsmarkedet internasjonalt.
- Styremedlem i stiftelsen **Kulturby Bergen 2000.** Arrangør av det nasjonale arrangementet som hovedsakelig ble avholdt i Bergen. Representerte næringslivet
- Styremedlem i landsstyret i Forbundet for Overnatting og Serveringsnæringen
- Formann i Forbundet for Overnattings- og Serveringsnæringen, Bergen og Omland
- Varamedlem til styret i Bergen Reiselivslag. / Styremedlem FOS, avd. Bergen og Omland / Styremedlem Bergen Convention Service.
- Styreformann **Eurohotels**, nasjonal salgs- og markedsføringskjede for hoteller.
- Diverse konsulentfunksjoner i organisasjoner og bedrifter.

## Medlem av en rekke råd og utvalg lokalt, nasjonalt og internasjonalt, blant annet:

- Byrådsleders kontaktutvalg i Bergen som er kontaktorgan innen næringsliv, akademia, politikk og offentlig administrasjon. Deltagende i interreg prosjekter i EU sammenheng.
- Forum Reiseliv Hordaland, Hotellgruppen i Bergen
- Markedsgruppe strategi Asia, nasjonalt og Skandinavisk samarbeid mot målgrupper i Asia.
- Deltagende i European Cities Marketing, et europeisk samarbeid.
- Deltagende og Norges representant i HOTREC, den Europeiske organisasjon for reiselivet.
- NHO Næringslivets Reiselivsråd og topp lederforum nasjonalt som er samarbeidsorganet for fire landsorganisasjoner som berører reiselivet. Videre deltagende i NHOs Representantskap
- Norway Convention Bureau som er det internasjonale fellesorganet for markedsføring av Norge i utlandet innen kongresser. Største eier i selskapet
- Prosjektleder for det internasjonale **prosjektet FlyBGO.** Formål få flere direkte flyruter til Bergen.
- Initiativtaker i arbeidet med å opprette ferge mellom Newcastle og Vestlandet.



- Deltakelse i hovedkomiteer og utvalg som Sykkel VM, Tall Ship Races, Fotball EM, EM i friidrett, Kulturby Bergen 2000, Storbyprosjektet, European Cities Marketing, Barnas Bergen, Prosjekt Hordaland, Hotrec – Europeiske fellesorgan for overnatting, servering reiseliv, European Cities Marketing, m.fl.

Erfaring som prosessleder for strategiprosesser i egen organisasjon, i bedrifter innen hotell, servering, handlesbedrifter og reiseliv, i fylkessammenheng, i kommunale sammenhenger og i private organisasjoner og tillegg en rekke private verv gjennom årenes løp.  
Deltakende i nasjonale og internasjonale næringslivsdelegasjoner innen næringsliv, reiseliv og kultur.

#### **UTDANNELSE:**

- Oslo Handelshøyskole, 4-årig, siden fusjonert med BI's siviløkonomstudie
- Norges Handelshøyskoles Kursvirksomhet, vekttall halvt års studie
- Militærpolitiskolen i Sjøforsvaret
- Åsane Gymnas Bergen, reallinjen
- En rekke kurs og seminarer, blant annet ved Cornell University, USA



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 6217 Selskapsnavn: Borettslaget Krokås Terrasse

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Alexander Lilleskare er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Reidar Færestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

For

Mot

**Sak 6 Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet**

Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet.

For

Mot

**Sak 7 Varmepumper**

Det tillates installasjon av varmpumper.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ole Warberg

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Thomas Tonheim

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Henriette Mjåseth

Lailia Lavik Ellingsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Marius Steffensen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.