



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 009 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Katrine Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 214 608	4 225 706
Annen driftsinntekt	3	380 321	34 520
Sum inntekter		5 594 929	4 260 226
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	690 253	668 774
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		10 525
Annen driftskostnad	7,8,9,1 0	9 471 344	32 231 504
Sum kostnader		10 161 597	32 910 804
Driftsresultat		-4 566 669	-28 650 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		115 659	215 396
Sum finansinntekter		115 659	215 396
Annen rentekostnad		1 842 702	899 881
Sum finanskostnader		1 842 702	899 881
Netto finans		-1 727 043	-684 485
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-6 293 712	-29 335 062
Totalresultat		-6 293 712	-29 335 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 293 712	-29 335 062
Sum overføringer og disponeringer		-6 293 712	-29 335 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	4 622 286	4 622 286
Sum varige driftsmidler		4 622 286	4 622 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 622 286	4 622 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		382 321	371 782
Sum fordringer		382 321	371 782
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 751 764	3 270 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 751 764	3 270 898
Sum omløpsmidler		2 134 085	3 642 681
SUM EIENDELER		6 756 371	8 264 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		7 600	7 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	31 488 740	25 195 029
Sum opptjent egenkapital		-31 488 740	-25 195 029
Sum egenkapital		-31 481 140	-25 187 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	36 550 661	30 093 881
Øvrig langsiktig gjeld	12	454 550	454 550
Sum annen langsiktig gjeld		37 005 211	30 548 431
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		764 575	2 422 181
Skyldige offentlige avgifter		60 049	125 558
Annen kortsiktig gjeld		407 676	356 225
Sum kortsiktig gjeld		1 232 300	2 903 964
Sum gjeld		38 237 511	33 452 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 756 371	8 264 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 569544

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 009 250
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Katrine Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 953 009 250
BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 214 608	4 225 706
Annen driftsinntekt	3	380 321	34 520
Sum inntekter		5 594 929	4 260 226
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	690 253	668 774
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		10 525
Annen driftskostnad	7,8,9,10	9 471 344	32 231 504
Sum kostnader		10 161 597	32 910 804
Driftsresultat		-4 566 669	-28 650 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		115 659	215 396
Sum finansinntekter		115 659	215 396
Annen rentekostnad		1 842 702	899 881
Sum finanskostnader		1 842 702	899 881
Netto finans		-1 727 043	-684 485
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-6 293 712	-29 335 062
Totalresultat		-6 293 712	-29 335 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 293 712	-29 335 062
Sum overføringer og disponeringer		-6 293 712	-29 335 062



Organisasjonsnr: 953 009 250
BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11, 12	4 622 286	4 622 286
Sum varige driftsmidler		4 622 286	4 622 286
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 622 286	4 622 286
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		382 321	371 782
Sum fordringer		382 321	371 782
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 751 764	3 270 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 751 764	3 270 898
Sum omløpsmidler		2 134 085	3 642 681
SUM EIENDELER		6 756 371	8 264 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		7 600	7 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	13	31 488 740	25 195 029
Sum opptjent egenkapital		-31 488 740	-25 195 029
Sum egenkapital		-31 481 140	-25 187 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 14	36 550 661	30 093 881
Øvrig langsiktig gjeld	12	454 550	454 550
Sum annen langsiktig gjeld		37 005 211	30 548 431
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		764 575	2 422 181
Skyldige offentlige avgifter		60 049	125 558
Annen kortsiktig gjeld		407 676	356 225
Sum kortsiktig gjeld		1 232 300	2 903 964
Sum gjeld		38 237 511	33 452 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 756 371	8 264 967



Organisasjonsnr: 953 009 250
BORETTSLAGET WELHAVENSGT 1 - 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.63

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Lønn, dugnad og styrehonorar

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsoppgjør rapport

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13
2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 Org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	2	5 214 608	4 225 706	5 223 000
Felleskostnader				5 770 800
A konto innbetalt energi		318 476	0	0
Andre inntekter	3	61 845	34 520	20 000
Sum inntekter		5 594 929	4 260 226	5 243 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	4	392 849	383 962	391 000
Dugnad		6 830	0	4 000
Styrehonorar	5	210 000	200 000	150 000
Arbeidsgiveravgift		87 404	84 812	76 000
Avskrivninger	6	0	10 525	0
Andre kostnader fellesanlegg		45 292	0	0
Felles strøm og varme		215 458	632 200	492 000
Festeavgift/tomteleie		22 448	22 448	23 000
Kostnader fellesmåling energi		318 476	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 030 562	961 743	1 008 000
Andre driftskostnader	7	534 144	510 910	513 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 828	20 103	10 000
Vedlikehold	9	142 313	26 788	300 000
Rehabilitering	10	6 673 282	29 562 382	0
Forretningsførsel		184 006	228 693	188 000
Revisjonshonorar		32 250	13 875	15 000
Andre konsulenthonorarer		0	1 156	10 000
Kontingent		22 800	22 800	23 000
Forsikring		232 655	228 405	274 000
Sum driftskostnader		10 161 597	32 910 804	3 477 000
Driftsresultat		-4 566 669	-28 650 578	1 766 000
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank		112 644	215 116	0
Andre renteinntekter		3 015	280	0
Sum finansinntekter		115 659	215 396	0
Rentekostnader lån		1 842 363	899 881	2 387 000
Andre rentekostnader		339	0	0
Sum finanskostnader		1 842 702	899 881	1 627 000
Resultat av finansposter		-1 727 043	-684 485	-1 627 000
Resultat		-6 293 712	-29 335 062	510 301
Til/fra annen EK		0	-4 140 034	0
Til/fra udekket tap		-6 293 712	-25 195 029	0
Sum disponeringer		-6 293 712	-29 335 062	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	4 622 286	4 622 286
Sum varige driftsmidler		4 622 286	4 622 286
Sum anleggsmidler		4 622 286	4 622 286
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		340 753	371 782
Andre fordringer		41 568	0
Sum fordringer		382 321	371 782
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 733 182	3 201 838
Skattetrekk		18 582	69 060
Sum bankinnsk. og kontanter		1 751 764	3 270 898
Sum omløpsmidler		2 134 085	3 642 681
SUM EIENDELER		6 756 371	8 264 967

Balanserapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital	7 600	7 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 -31 488 740	-25 195 029
Sum opptjent egenkapital	-31 488 740	-25 195 029
SUM EGENKAPITAL	-31 481 140	-25 187 429
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14 36 550 661	30 093 881
Borettsinnskudd	12 454 550	454 550
Sum langsiktig gjeld	37 005 211	30 548 431
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	35 952	45 358
Leverandørgjeld	764 575	2 422 181
Skyldige off. myndigheter	60 049	125 558
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	216 397	185 643
Påløpne renter	11 065	13 085
Skyldig energi/brensel	46 324	0
Annen kortsiktig gjeld	97 937	112 139
Sum kortsiktig gjeld	1 232 300	2 903 964
SUM GJELD	38 237 511	33 452 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 756 371	8 264 967

Bergen,
Styret for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Marita Sæthre Njøten
Styrets leder

Bjarte Steinsund
Styremedlem

Oddvar Christiansen
Nestleder

Paal Korsvold Olsen
Styremedlem

Liv Heidi Ekre
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	4 648 068	3 718 116	4 648 000	5 112 800
3810 Utleie lokaler	120 000	101 750	111 000	120 000
3812 Utleie parkeringsplasser	40 700	0	60 000	60 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	13 680	13 680	13 000	13 000
3816 TV/Internett	326 496	326 496	326 000	400 000
3848 Gangvask	65 664	65 664	65 000	65 000
Sum felleskostnader	5 214 608	4 225 706	5 223 000	5 770 800

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855 Vaskeripenger	40 825	34 520	20 000	35 000
3885 Andre inntekter	21 020	0	0	0
Sum andre inntekter	61 845	34 520	20 000	35 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,63

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	180 000	150 000	150 000	180 000
5331 Avsetning styrehonorar	30 000	50 000	0	0
Sum styrehonorar	210 000	200 000	150 000	180 000



Note 6 - Andre eiendeler

	Diverse sportsutstyr	Diverse trimapparater	Diverse vaskeriutstyr	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2013	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Tredemølle		
Anskaffelseskost pr.01.01	28 319	35 000		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	28 319	35 000		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 319	35 000		
Bokført verdi pr.31.12	0	0		
Anskaffelsesår	2018	2020		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0		

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert



Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	8 677	1 623	6 000	6 000
5901 Gaver ansatte	1 372	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	200	0	0	0
5903 Gaver til beboere	0	1 000	0	0
5920 Yrkesskadeforsikring	1 044	997	1 000	1 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	11 288	14 763	13 000	13 000
6300 Møtekostnader	578	893	2 000	2 000
6325 Renovasjon	0	100	0	0
6326 Snømåking og brøyting	0	2 180	2 000	2 000
6335 Containerleie/ -tømming	9 533	0	6 000	6 000
6336 HMS	10 000	1 667	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 299	4 709	1 000	1 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 600	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374 Ventilasjon	88 923	82 939	100 000	100 000
6375 TV/Internett	377 223	352 506	370 000	400 000
6390 Andre driftskostnader	15 000	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	40 000	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	601	140	0	0
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
7000 Drivstoff	261	0	0	0
7740 Øreavrounding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	1 450	1 267	0	0
7779 Andre gebyr	1 438	2 728	0	0
7782 Kostnader bomiljø	3 458	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader	534 144	510 910	513 000	543 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	7 060	7 915	3 000	3 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	8 992	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	0	299	0	0
6540 Inventar	0	0	1 000	1 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	1 000	1 000
6553 Abonnement og lisenser	3 768	2 897	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	10 828	20 103	10 000	10 000

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert



Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	35 000	35 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	1 500	30 000	30 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	21 419	0	5 000	5 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	25 288	0	0
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	0	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	120 894	0	60 000	60 000
6690 Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold	142 313	26 788	300 000	300 000

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

Note 10 - Rehabilitering

Rørrehabilitering	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9036 Honorar annen teknisk bistand	3 913	20 876	0	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	69 515	986 666	0	0
9081 Gebyr kommune, byggesak, konsesj	0	12 000	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 226 795	0	0	0
9205 Prisstigning kontrakter	2 058 775	0	0	0
9290 Totalentreprise	2 314 284	28 542 841	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	6 673 282	29 562 382	0	0

Note 11 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 622 286
Anskaffelseskost pr.31.12	4 622 286
Bokført verdi pr.31.12	4 622 286
Anskaffelsesår	1953

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	37 005 211	30 548 431
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 622 286	4 622 286

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert



Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-31 488 740	-25 195 029

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023

30 487 162

Uttak av låneramme i 2024

7 200 000

Nedbetalt tidligere

393 281

Nedbetalt i år

743 220

Lånesaldo 31.12

36 550 661

Sum langsiktig gjeld

36 550 661

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2029

Gjeld til kredittinstitusjoner

32 293 345

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert



Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 1636 66 36343	8	558 863	4 470 904
	11	556 477	6 121 247
	1	555 880	555 880
	2	548 720	1 097 440
	5	547 726	2 738 630
	3	544 942	1 634 826
	1	538 577	538 577
	1	538 179	538 179
	1	535 992	535 992
	1	529 627	529 627
	1	526 644	526 644
	1	516 899	516 899
	1	492 038	492 038
	7	469 763	3 288 341
	5	465 985	2 329 925
	1	452 858	452 858
	7	452 461	3 167 227
	1	447 886	447 886
	1	443 113	443 113
	1	435 556	435 556
	2	435 555	871 110
	1	407 314	407 314
	1	389 216	389 216
	1	358 786	358 786
	1	356 797	356 797
	2	339 495	678 990
	5	330 147	1 650 735
	2	329 550	659 100
	1	316 822	316 822

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	738 717	2 519 274
Periodens resultat	-6 293 712	-29 335 062
Årets avskrivninger	0	10 525
Opptak lån	7 200 000	30 487 162
Avdrag lån	-743 220	-2 943 182
Endring i disponible midler	163 068	-1 780 558
Disponible midler 31.12.	901 785	738 717

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250


Dokumentet er elektronisk signert



3 - Årsregnskap...


Name Date
CHRISTIANSEN, ODDVAR 2025-05-06

Identification

 bankID™ CHRISTIANSEN, ODDVAR

Name Date
Olsen, Paal Kristoffer Korsvold 2025-04-30

Identification

 bankID™ Olsen, Paal Kristoffer
Korsvold

Name Date
Steinsund, Bjarte 2025-05-06

Identification

 bankID™ Steinsund, Bjarte

Name Date
Ekre, Liv Heidi 2025-05-06

Identification

 bankID™ Ekre, Liv Heidi

Name Date
Njøten, Marita Sæthre 2025-05-06

Identification

 bankID™ Njøten, Marita Sæthre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgt 1-13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Welhavensgt 1-13 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

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 avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Stattdisautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennneo Dokumentnr: OHCNB-WYORU-40POJ-U101-5837B-ZL YUS



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnr: OH:CNB-WYORU-40POU-U101-5B37B-ZL YUS



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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 14:58:26 UTC



Penneo Dokumentnr: CHCNB-WYORU-40POJ-U101-5837B-ZL YUS

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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