



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 744 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984744862

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 069 024	1 114 717
Sum inntekter		1 069 024	1 114 717
Kostnader			
Lønnskostnad		69 202	88 028
Annen driftskostnad		1 593 842	566 762
Sum kostnader		1 663 045	654 790
Driftsresultat		-594 020	459 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 678	2 398
Sum finansinntekter		2 678	2 398
Annen finanskostnad		457 141	363 247
Sum finanskostnader		457 141	363 247
Netto finans		-454 463	-360 849
Resultat før skattekostnad		-1 048 483	99 078
Årsresultat		-1 048 483	99 078
Totalresultat		-1 048 483	99 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 048 483	99 078
Sum overføringer og disponeringer		-1 048 483	99 078



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		9 806 257	9 806 257
Sum varige driftsmidler		9 806 257	9 806 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 806 257	9 806 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 194	92
Andre fordringer		2 824	2 717
Sum fordringer		35 018	2 809
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 039	371 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 039	371 379
Sum omløpsmidler		789 057	374 188
SUM EIENDELER		10 595 314	10 180 445

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
Sum innskutt egenkapital		22 500	22 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 093 086	3 141 569
Sum opptjent egenkapital		2 093 086	3 141 569
Sum egenkapital		2 115 586	3 164 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 360 465	6 934 032
Sum annen langsiktig gjeld		8 360 465	6 934 032
Sum langsiktig gjeld		8 360 465	6 934 032
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 782	46 273
Leverandørgjeld		106 202	10 471
Skyldige offentlige avgifter			11 657
Annen kortsiktig gjeld		10 280	13 943
Sum kortsiktig gjeld		119 264	82 344
Sum gjeld		8 479 729	7 016 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 595 314	10 180 445



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442355

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 744 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 069 024	1 114 717
Sum inntekter		1 069 024	1 114 717
Kostnader			
Lønnskostnad		69 202	88 028
Annen driftskostnad		1 593 842	566 762
Sum kostnader		1 663 045	654 790
Driftsresultat		-594 020	459 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 678	2 398
Sum finansinntekter		2 678	2 398
Annen finanskostnad		457 141	363 247
Sum finanskostnader		457 141	363 247
Netto finans		-454 463	-360 849
Resultat før skattekostnad		-1 048 483	99 078
Årsresultat		-1 048 483	99 078
Totalresultat		-1 048 483	99 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 048 483	99 078
Sum overføringer og disponeringer		-1 048 483	99 078



Organisasjonsnr: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		9 806 257	9 806 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 806 257	9 806 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 194	92
Andre fordringer		2 824	2 717
Sum fordringer		35 018	2 809
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 039	371 379
Sum omløpsmidler		789 057	374 188
SUM EIENDELER		10 595 314	10 180 445
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
Sum innskutt egenkapital		22 500	22 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 093 086	3 141 569
Sum opptjent egenkapital	2 093 086	3 141 569
Sum egenkapital	2 115 586	3 164 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 360 465	6 934 032
Sum annen langsiktig gjeld	8 360 465	6 934 032
Sum langsiktig gjeld	8 360 465	6 934 032
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 782	46 273
Leverandørgjeld	106 202	10 471
Skyldige offentlige avgifter		11 657
Annen kortsiktig gjeld	10 280	13 943
Sum kortsiktig gjeld	119 264	82 344
Sum gjeld	8 479 729	7 016 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 595 314	10 180 445



Organisasjonsnr: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 6227

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Vaskekjelleren i Øvre Stadionvei 104.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Warberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6227 Årsrapport Lille Damsgården borettslag.pdf
- 2. 6227 Lille Damsgård Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf
- 3. 6227 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2 styremedlemmer foreslås satt til kr 30 000.

Ekstern styreleder ble valgt på ekstraordinært årsmøte i 2024 og der ble fast honorering avtalt og dermed ikke inkludert i honorar som vedtas i år for periode 2024/2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer som velges for 2 år, 1 styremedlem Sigurd Christiansen stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigurd Christensen



ÅRSRAPPORT 2024 LILLE DAMSGÅRDEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 6. mai 2024 og ekstraordinære generalforsamling 4. juli 2024, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ole Warberg (ekstern), valgt for 2 år.

Styremedlem Sigurd Christensen, nr. 102, har ett år igjen i sin periode.

Styremedlem Julia H Waibel, nr. 104, valgt for 2 år.

Styret har i 2024 gjennomført 4 styremøter. I tillegg til ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, ble det også avholdt et beboermøte 6. desember. Det har i tillegg vært avholdt særdeles mye jevnlig kontakt mellom styremedlemmene i de 3 hovedsakene lekkasje og gravearbeider ved 104, rettstvist mot andelshaver i andel 6 og rettstvist ifm krav om granskning av styrene (over flere år) fra eier i andel 6.

Styret har håndtert mye av beboer dialogen over e-post, telefon og på Vibbo.

Da borettslaget har hatt store utfordringer med et par saker, har regnskap, budsjett og økonomistyring vært i fokus. Med tanke på å holde kostnadene nede og ha nok kapital til de forpliktelsene man har blitt påført, herav med låneopptak, er disse forholdene blitt tett fulgt opp i 2024.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post lilledamsgarden@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon.

Vanninnsig til andel 6 i nr. 104

Entreprenør var engasjert våren 2024 for å ta vekk trapp på nordsiden av bygningen og for å gjøre arbeider på utsiden for å unngå vanninnsig inn i leiligheten. Inne i leiligheten ble det også revet innvendige vegger og gulv og rommet var på overvåkning og tørking helt frem til nyttår. Målinger foretatt primo 2025 viser at problemet ikke lengre er til stede. Innvendige vegger og gulv ble montert og ventilasjonsluke ble montert.

Rettstvist andel 6

Andel 6 har tidligere vært plaget av rotter og nevnte lekkasjer. Leiligheten er de siste årene blitt totalt rehabilitert, og problemene er eliminert. Borettslaget har blitt påført vesentlige kostnader og har måtte foreta låneopptak for å dekke inn for kostnadene for rehabiliteringen samt bistand fra konsulenter og jurister. En del av kostnadene ble dekket av forsikringsselskapet.

Andelshaver i andel 6 saksøkte borettslaget for dekning av ulike kostnader. Det ble avholdt et rettsmøte i tingretten 30. august og et forlik ble etablert mellom partene. Forliket bestod blant annet av en kontantutbetaling til andel 6 samt dekning av en del kostnader ved nødvendige arbeider utover høsten. Ferdiggjøring av en del reklamasjonsarbeider ble også en del av forliket.

Alle andelshavere ble i 2024 orientert skriftlig om forliket og de arbeider som ble utført. Det ble også avholdt et beboermøte 6. desember for å gjennomgå arbeidene. For borettslaget styrer de siste årene har denne saken, samt saken om vanninnsig og granskning, vært særdeles krevende.



Spesielt også med tanke på at borettslaget har kun 10 andelshavere og kostnadene som ble påført borettslaget har vært store.

Arbeidet med rehabiliteringen ble ellers ferdig i januar 2025.

Granskning av styret

Andelshaver i andel 6 fikk på generalforsamlingen i 2024 ikke medhold i å gjennomføre en granskning av styrene de siste årene for det arbeide som er utført på flere områder. Andelshaver ba da tingretten om en rettskjennelse for å foreta en granskning. Arbeidet utover høsten med denne saken ble også omfattende for styret. Dersom det hadde blitt en granskning, ville borettslaget blitt påført store kostnader for dette arbeidet fordi loven tilsier at det er borettslaget som må bære kostnadene.

Tingretten avgjorde saken i desember i favør borettslaget. Andelshaver ble påført hoveddelen av saksomkostningene.

Alle andelshavere ble i 2024 orientert skriftlig om granskningen. Det ble også avholdt et beboermøte 6. desember for å gjennomgå prosessen.

Andre saker, vedlikehold og drift.

Mye av arbeidet til styret ble i 2024 konsentrert om de nevnte sakene ovenfor. Andre saker som det ble arbeidet med var:

- Skifte av bank fra Obos baken til Handelsbanken for å få bedre lånebetingelser, mindre gebyrer og samle lån.
- Det ble foretatt et nytt låneopptak for å dekke kostnader ved de nevnte sakene og for å dekke opp for underdekning fra tidligere drift. Felleskostnadene ble da økt både i januar 2024 og fra januar 2025.
- Alle løpende avtaler er blitt gjennomgått med tanke på vurdering av behov og muligheter for lavere kostnader. Herav også med Skadedyrskap.
- Avtale med Bergen kommune om parkering er sagt opp med virkning fra 2025.
- Problemer med ytterdører ble registrert og har vært til utbedring.

I 2025 vil styret blant annet jobbe videre med status på vedlikeholdsbehov i det korte og lange bilde.

Bergen, 29. april 2025.



Til generalforsamlingen i Lille Damsgård Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lille Damsgård Borettslag** som viser et underskudd på kr 1.048.483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 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 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 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 25.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		291 844	321 817
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 048 483	99 078
Økning annen langsiktig gjeld		1 550 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-123 567	-129 051
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		377 950	-29 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		669 794	291 844
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		789 057	374 188
Kortsiktig gjeld		-119 264	-82 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		669 793	291 844



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	950 862	849 816	935 000	1 197 000
Andre inntekter	3	118 163	264 901	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 069 025	1 114 717	935 000	1 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 552	-10 878	-9 200	-10 000
Styrehonorar	5	-60 650	-77 150	-65 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 594	-5 308	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 565	-34 720	-36 800	-39 000
Konsulenthonorar	7	-481 494	-188 938	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-765 402	-59 699	-300 000	-50 000
Forsikringer		-115 152	-95 372	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-130 338	-121 075	-131 700	-145 000
Energi/fyring		-23 532	-31 062	-28 000	-28 000
Andre driftskostnader	10	-35 766	-30 589	-30 700	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 663 045	-654 790	-771 900	-546 000
DRIFTSRESULTAT		-594 020	459 927	163 100	651 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 678	2 398	0	0
Finanskostnader	12	-457 141	-363 247	-448 000	-508 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-454 463	-360 849	-448 000	-508 000
ÅRSRESULTAT		-1 048 483	99 078	-284 900	143 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	99 078		
Fra opptjent egenkapital		-1 048 483	0		



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 806 257	9 806 257
SUM ANLEGGSMIDLER		9 806 257	9 806 257
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 194	92
Forskuddsbetalte kostnader		2 824	2 717
Driftskonto OBOS-banken		754 039	363 212
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	8 167
SUM OMLØPSMIDLER		789 057	374 188
SUM EIENDELER		10 595 314	10 180 445
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 2 250		22 500	22 500
Opptjent egenkapital		2 093 086	3 141 569
SUM EGENKAPITAL		2 115 586	3 164 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 360 465	6 934 032
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 360 465	6 934 032
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 280	13 943
Leverandørgjeld		106 202	10 471
Skyldige offentlige avgifter		0	11 657
Påløpte renter		2 782	36 220
Påløpte avdrag		0	10 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 264	82 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 595 314	10 180 445
Pantstillelse	15	8 900 000	7 350 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 24.04.2025			
Styret i Lille Damsgård Borettslag			
Ole Warberg /s/	Julia Waibel /s/	Sigurd R. Christensen /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	950 862
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	950 862

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør, kostnad er i 2023	118 163
SUM ANDRE INNTEKTER	118 163

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 552
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 552

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 650.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 594.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-353 838
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 284
OBOS Prosjekt AS	-108 373
SUM KONSULENTHONORAR	-481 494

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-732 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 000
Kostnader dugnader	-4 534
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 402

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 960
Vann- og avløpsavgift	-60 493
Feieavgift	-4 350
Renovasjonsavgift	-35 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 338

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 837
Annen leiekostnad	-9 827
Andre fremmede tjenester	-258
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-550
Andre kontorkostnader	-1 120
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 766

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNTEKTER	2 678

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-456 987
Renter på leverandørgjeld	-154
SUM FINANSKOSTNADER	-457 141

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1951.	8 502 262
Påkostning balkong år 2016	700 645
Opparbeiding uteområde 2017	603 350
SUM BYGNINGER	9 806 257

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.153/bnr.457

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 198	-595 802

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 020 000	
Nedbetalt tidligere	343 247	
Nedbetalt i år	101 009	-4 575 744

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	42 721	
Nedbetalt i år	15 482	-2 241 797

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-950 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 878	-947 122

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 360 465
------------------------------------	--	-------------------



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av lagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 360 465
TOTALT	8 360 465

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

Bygninger	9 806 257
TOTALT	9 806 257



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 6227 Selskapsnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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