



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 360 557  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG  
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: 28.05.2024

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 558 863	10 914 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 558 863</b>	<b>10 914 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 468	205 380
Annen driftskostnad		3 241 967	3 121 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 447 435</b>	<b>3 327 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 111 428</b>	<b>7 587 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 360	5 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 360</b>	<b>5 651</b>
Annen finanskostnad		2 234 100	1 381 616
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 234 100</b>	<b>1 381 616</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 209 740</b>	<b>-1 375 965</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 901 688	6 211 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</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		306 090 000	306 090 000
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		130 805	91 583
Sum finansielle anleggsmidler		130 805	91 583
Sum anleggsmidler		306 220 805	306 181 583
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 604	-7 412
Sum fordringer		30 604	-7 412
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 002	1 802 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 002	1 802 557
Sum omløpsmidler		2 699 606	1 795 145
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		425 000	425 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>425 000</b>	<b>425 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		138 858 558	132 956 870
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>138 858 558</b>	<b>132 956 870</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>139 283 558</b>	<b>133 381 870</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		46 700 190	51 860 759
Øvrig langsiktig gjeld		122 563 579	122 527 127
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>169 263 769</b>	<b>174 387 886</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>169 263 769</b>	<b>174 387 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		267 205	10 798
Leverandørgjeld		105 871	196 174
Skyldige offentlige avgifter		7	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>373 084</b>	<b>206 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 636 853</b>	<b>174 594 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483686

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 360 557  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ARNA URBAN BORETTSLAG  
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: 28.05.2024

**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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 918 360 557  
ARNA URBAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 558 863	10 914 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 558 863</b>	<b>10 914 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 468	205 380
Annen driftskostnad		3 241 967	3 121 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 447 435</b>	<b>3 327 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 111 428</b>	<b>7 587 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 360	5 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 360</b>	<b>5 651</b>
Annen finanskostnad		2 234 100	1 381 616
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 234 100</b>	<b>1 381 616</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 209 740</b>	<b>-1 375 965</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 901 688	6 211 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>



Organisasjonsnr: 918 360 557  
ARNA URBAN BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		306 090 000	306 090 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		130 805	91 583
Sum anleggsmidler		306 220 805	306 181 583
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		30 604	-7 412
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 669 002	1 802 557
Sum omløpsmidler		2 699 606	1 795 145
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		425 000	425 000
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	138 858 558	132 956 870
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>138 858 558</b>	<b>132 956 870</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>139 283 558</b>	<b>133 381 870</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	46 700 190	51 860 759
Øvrig langsiktig gjeld	122 563 579	122 527 127
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>169 263 769</b>	<b>174 387 886</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>169 263 769</b>	<b>174 387 886</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	267 205	10 798
Leverandørgjeld	105 871	196 174
Skyldige offentlige avgifter	7	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>373 084</b>	<b>206 972</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>169 636 853</b>	<b>174 594 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>



Organisasjonsnr: 918 360 557  
ARNA URBAN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6353

Arna Urban Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Arna Urban 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:

28. mai 2024 kl. 19:00, Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21.

### 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 verv
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Arna Urban 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på møte.

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  
Fører av protokollen og minst en eier som protokollvitne velges på møte.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport-6353.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

### Valg av verv

Se valgkomiteens innstilling vedlagt bak i innkallingen.



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Gravdal
- Trond Sigurd Ellefsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Småland
- Kjell Torgersen

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ann Wigdis Wilhelmsen

## Vedlegg

1. Forslag 2024 Valg Arna Urban valgstyret..docx.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørg Margot Hellesøy

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hjørdis Haarstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Torstein Boge	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djønne	Ådnavegen 54
Styremedlem	Jon Gravdal	Ådnavegen 52
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørg Hellesøy Ådnavegen 54

Varadelegert

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

### Valgkomiteen

Åshild Rimstad Kvalheim Ådnavegen 54

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 52

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bmhelle@online.no](mailto:bmhelle@online.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Arna Urban Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Arna Urban Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918360557, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

287 20

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

Arna Urban Borettslag har ingen ansatte.



## 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.

## Styrets arbeid

I løpet 2023 gjennomførte styret i Arna Urban borettslag 11 styremøter, og det ble behandlet til sammen 96 saker på disse møtene. Generalforsamlingen kommer i tillegg. Deler av styret gjennomførte også en del møter med OBOS og Skanska direkte, såkalte «onsdagsmøter», med formål oppfølging og ferdigstilling av pågående klagesaker, samt andre utfordringer i tilknytning til drift av anlegget.

Generalforsamlingen ble gjennomført 30.5.2023, i Arna Kyrkjelydshus, Lakslia 21 5260 Indre Arna. 40 andelseiere var til stede, 3 møtte med fullmakt. Til sammen 43 stemmeberettigede. Styret hadde ikke mottatt saker til behandling fra beboere.

Valg: styreleder Bjørg Hellesøy ble gjenvalgt for 2 år. Styremedlemmene Hjørdis Haarstad og Gunvor Djønne ble også gjenvalgt for 2 år. Varamedlemmene Kjell Torgersen og Bjørn Småland ble gjenvalgt, begge for ett år.

Etter avviklet Generalforsamling ble det gjennomført allmannamøte med beboerne, der det også ble gitt fylldig informasjon fra Skanska, om utbedring av teglsteinfasaden som startet vår/sommer 2023, og framdriften av arbeidet.

Sommeren 2023 ble det dessverre ikke gjennomført sosiale aktiviteter for beboerne. Dette skyldes en kombinasjon av pågående utvendig arbeid, og ikke klargjort uteplass for aktiviteter. Været i juli var heller ikke det beste til den type aktiviteter.

På grunn av at stillaset etter teglsteinsutbedringen ikke var fjernet, fikk vi dessverre heller ikke markert juletrelysteningen som vanlig.

## Reklamasjonssaker mm. som er behandlet og utbedret i 2023

- Sykkelrommet er nå utbedret, og vi har laget et lagerrom der også.
- Inngang T5 er også utbedret.
- Garasjeanlegget m. parkeringsplasser er gjennomgått i samarbeid med OBOS, og det vil i løpet av året 2024 bli merket opp parkeringsplasser på nytt. Det blir færre parkeringsplasser. De som blir berørt av dette, vil styret snakke med.
- Takterrassen er utbedret og ferdigstilt.
- Teglsteinsfasaden i B-blokka har gjennomgått omfattende utbedring i 2023. Til våren 2024 står A-blokken for tur.
- Trappeoppgangen i T3 og T5 ble malt og flislagt i året som gikk, og fremstår nå som betydelig oppgraderte.
- Vi innførte elektronisk nøkkel til felles inngangsdører og garasjeport. Såkalt OBOS nøkkel. Dette styres via en app på telefonen.
- Det nye hageanlegget som vi fikk som erstatning for takterrassen, er nå klargjort og det er kjøpt inn hagemøbler.



## Andre saker som styret jobber med

- HMS arbeid gjennomføres etter retningslinjene
- Vedlikehold og oppfølging av eksisterende avtaler
- Sluttføring av en del klagesaker
- Brann, heis og diverse er i løpet av året kontrollert.
- En del komfyrvakter i leilighetene er skiftet ut. Dette er styret behjelpelig med jf. oppslag på tavlene

## Dugnadsarbeid

- I 2023 gjennomførte beboerne en betydelig dugnadsinnsats for å utbedre og vedlikeholde hage og fellesanlegg, spesielt gjelder dette høytrykk-spyling av gårdsplassen.

## Vaktmestertjenester og andre driftsavtaler

- Vi kjøper fremdeles vaktmestertjenester hos NEWSEC, 6 timer pr uke fordelt på 2 dager, tirsdager og fredager. Vaktmester rydder og spylar gårdsplass, og utfører tilsyn og kontrollopgaver i fellesanlegg i tekniske rom. I tillegg skifter han lys og lysrør i fellesanlegget ved behov. I tillegg har vi engasjert vaktmesteren fra NEWSEC til å støvsuge ventiler og viftekonvektorer i leilighetene. Dette kommer i tillegg til det faste arbeidet han utfører.
- Styret har inngått ny driftsavtale med Bergen Nord Maskin om brøyting og saltstrøing ved behov i anlegget.
- Vi har skiftet byrå til innvendig vask trappeganger med mer. Nå er det AKASIA som tar arbeidet.
- Vi har avtale med NEWSEC om plenkipping.
- Når det gjelder utvendig vask av vinduer og inn glassede verandaer, blir det innhentet tilbud for hver gang.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at borettslaget mottok kr 500 000 for manglende gjesteparkeringsplasser.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten har vært høyere enn budsjettert for.

### 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## 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 BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 276 600 for 2024.

### 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 ca 10OBOS % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arna Urban Borettslag.

### Lån

Arna Urban Borettslag har lån i OBOS Banken

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 161 500 for 2024.

### 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Arna Urban Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arna Urban Borettslag som viser et overskudd på kr 5 901 688. 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 19. april 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ARNA URBAN BORETTSLAG ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353

### 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>1 588 173</b>	<b>1 360 471</b>	<b>1 588 173</b>	<b>2 326 522</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 901 688	6 211 399	885 811	523 565
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-608 789	-541 264	-784 000	-506 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-4 551 780	-5 441 977	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 770	-456	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>738 349</b>	<b>227 702</b>	<b>101 811</b>	<b>17 565</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 326 522</b>	<b>1 588 173</b>	<b>1 689 984</b>	<b>2 344 087</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 699 606	1 795 145		
Kortsiktig gjeld	-373 084	-206 972		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 326 522</b>	<b>1 588 173</b>		



**ARNA URBAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 842 889	1 922 880	2 616 000	3 040 200
Innkrevde felleskostnader	2	3 664 194	3 478 527	3 601 000	3 846 345
Andre inntekter	3	500 000	71 244	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 007 083</b>	<b>5 472 651</b>	<b>6 217 000</b>	<b>6 886 545</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 468	-25 380	-37 000	-35 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	0	-9 000	-7 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-152 230	-146 375	-153 750	-161 500
Konsulenthonorar	7	-55 768	-77 160	-50 000	-40 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-443 301	-530 781	-452 250	-462 500
Forsikringer		-194 536	-176 556	-188 900	-214 000
Kommunale avgifter	9	-1 171 528	-1 100 217	-1 146 200	-1 276 600
Energi/fyring		-221 832	-249 433	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 770	-330 530	-491 589	-474 300
Andre driftskostnader	10	-513 002	-484 830	-579 000	-764 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 447 435</b>	<b>-3 327 264</b>	<b>-3 502 689</b>	<b>-3 834 980</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 559 648</b>	<b>2 145 387</b>	<b>2 714 311</b>	<b>3 051 565</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 551 780	5 441 977	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 111 428</b>	<b>7 587 364</b>	<b>2 714 311</b>	<b>3 051 565</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 360	5 651	1 000	6 000
Finanskostnader	12	-2 234 100	-1 381 616	-1 829 500	-2 534 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 209 740</b>	<b>-1 375 965</b>	<b>-1 828 500</b>	<b>-2 528 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 901 688</b>	<b>6 211 399</b>	<b>885 811</b>	<b>523 565</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 901 688	6 211 399		



**ARNA URBAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 918 360 557, KUNDENR. 6353**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	292 714 916	292 714 916
Tomt		13 375 084	13 375 084
Miljøbankkonto, øremerket		130 805	91 583
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>306 220 805</b>	<b>306 181 583</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 459	15 605
Andre kortsiktige fordringer	14	14 145	-23 016
Driftskonto OBOS-banken		1 729 022	1 378 281
Driftskonto OBOS-banken II		7 038	6 999
Sparekonto OBOS-banken		932 943	417 278
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 699 606</b>	<b>1 795 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 85 * 5 000		425 000	425 000
Annen egenkapital	15	138 858 558	132 956 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>139 283 558</b>	<b>133 381 870</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	46 700 190	51 860 759
Borettsinnskudd	17	122 436 000	122 436 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	127 579	91 127
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>169 263 769</b>	<b>174 387 886</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		105 871	196 174
Skyldige offentlige avgifter	19	7	0
Påløpte renter		223 334	10 798
Påløpte avdrag		43 871	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>373 084</b>	<b>206 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>308 920 411</b>	<b>307 976 729</b>
Pantstillelse	20	306 090 000	306 090 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 18.04 .2024  
Styret i Ama Urban Borettslag

Bjørge Hellesøy /s/

Torstein Boge /s/

Gunvor Djonne /s/

Jon Gravdal /s/

Hjørdis Haarstad /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 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. 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 skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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	3 124 314
Kabel-TV	451 180
Garasjeleie	88 700
Kapitalkostnader på IN-lån	2 735 190
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	107 699
Overført til kapitalkostnader	-2 842 889
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 664 194</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

OBOS Nye Hjem - reklamasjonssak	500 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>500 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-78
Arbeidsgiveravgift	-25 390
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 468</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 290, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Selskapets kostnad for revisjonshonorar har fulgt kalenderåret, men vil nå skje etterskuddsvis. Virkningen i overgangsåret er at kostnaden for revisjon fremgår lavere enn tidligere år. Dette vil normaliseres fra og med neste år.

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

Juridisk bistand	-34 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Befaring, Stein & Veg Consult René Kierstein	-20 980
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-55 768</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 178
Drift/vedlikehold VVS	-24 015
Drift/vedlikehold elektro	-38 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 871
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 372
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 617
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 573
Kostnader dugnader	-1 898
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-443 301</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-303 901
Vann- og avløpsavgift	-587 461
Renovasjonsavgift	-280 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 171 528</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 736
Verktøy og redskaper	-7 758
Driftsmateriell	-2 708
Lyspærer og sikringer	-11 761
Vaktmestertjenester	-228 024
Vakthold	-9 165
Renhold ved firmaer	-67 371
Snørydding	-117 994
Gressklipping	-6 163
Andre fremmede tjenester	-31 074
Kontor- og datarekvisita	-4 021
Trykksaker	-1 838
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 290
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-220
Bilgodtgjørelse	-438
Reisekostnader	-858
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-4 082
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-513 002</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 435
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 360</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 234 100
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 234 100</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2017	292 714 916
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>292 714 916</b>

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.287/bnr.20

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	14 145
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 145</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 318 766
Egenkapital fra IN tidligere	131 251 977
Egenkapital fra IN 2023	4 551 780
Reduksjon EK fra IN	-3 263 965
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>138 858 558</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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017	-183 654 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	541 264
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	608 789
Nedbetalt tidligere, IN	131 251 977
Nedbetalt i år, IN	4 551 780
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-46 700 190</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-46 700 190</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-122 436 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-122 436 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-127 579
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-127 579</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	122 436 000
Pantelån	46 700 190
Påløpte avdrag	43 871
Beregnete IN-forpliktelser	132 539 792
<b>TOTALT</b>	<b>301 719 853</b>

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

Bygninger	292 714 916
Tomt	13 375 084
<b>TOTALT</b>	<b>306 090 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648405. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Ann Wigdis Wilhelmsen      Åshild Rimestad Kvalheim  
Ådnavegen 52              Ådnavegen 54  
5260 Indre Arna              5260 Indre Arna

04.04.2024

## Valgkomiteens oppgaver i Arna Urban Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Ann Wigdis Wilhelmsen      Ådnavegen  
52  
Åshild Rimestad Kvalheim      Ådnavegen  
54

## Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av leder for 2 år                              ikke på valg
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Følgende styremedlemmer står på valg:
- |             |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
| Styremedlem | Torstein Boge | Ådnavegen 54 |
| Styremedlem | Jon Gravdal   | Ådnavegen 52 |
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
Følgende varamedlemmer står på valg:
- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| Bjørn Småland   | Ådnavegen 52 |
| Kjell Torgersen | Ådnavegen 52 |
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år



## **Om OBOS sin generalforsamling**

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år en delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

## **Valgkomiteens innstilling**

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen 15.april 2024

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post [marianne.rudjord@obos.no](mailto:marianne.rudjord@obos.no) eller til OBOS Stor-Bergen v/Marianne Rudjord PB 3 Spar Kronstadparken 5059 Bergen.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen  
Arna Urban Borettslag  
Org.nr. 918360557

OBOS Stor-Bergen

Marianne Rudjord  
rådgiver eiendomsforvaltning  
Tlf 55942706  
[marianne.rudjord@obos.no](mailto:marianne.rudjord@obos.no)

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## STYRET

Leder	Björg Hellesøy	Ådnavegen 54
Styremedlem	Torstein Boge	Ådnavegen 54
Styremedlem	Hjørdis Haarstad	Ådnavegen 54
Styremedlem	Gunvor Djønne	Ådnavegen 54
Styremedlem	Jon Gravdal	Ådnavegen 52
Varamedlem	Bjørn Småland	Ådnavegen 52
Varamedlem	Kjell Torgersen	Ådnavegen 52

## DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

### Delegert

Björg Hellesøy Ådnavegen 54

### Varadelegert

Hjørdis Haarstad Ådnavegen 54

## VALGKOMITEEN

Ann Wigdis Wilhelmsen Ådnavegen 54  
Åshild Rimestad Kvalheim Ådnavegen 52



**6353 Arna Urban Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styreleder er ikke på valg:**

Navn: Bjørg Margot Hellesøy

Adresse Ådnavegen 54  
E-postadresse [bmhelle@online.no](mailto:bmhelle@online.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn Hjørdis Haarstad

Adresse...Ådnavegen 54  
E-postadresse: [ejahaars@online.no](mailto:ejahaars@online.no)

Navn: Gunnvor Djonne  
E-postadresse [gunvor.djonne@gmail.com](mailto:gunvor.djonne@gmail.com)

Adresse Ådnavegen 54

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Jon Gravdal

Adresse: Ådnavegen 52  
E-postadresse: [jon@vppartner.no](mailto:jon@vppartner.no)

Navn: Trond Sigurd Ellefsen

Adresse: Ådnavegen 52  
E-postadresse: [trond.sigurd.ellefsen@gmail.com](mailto:trond.sigurd.ellefsen@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Kjell Torgersen

Adresse: Ådnavegen 52  
E-postadresse: [ktorge-1@outlook.com](mailto:ktorge-1@outlook.com)

2. Navn: Bjørn Småland

Adresse: Ådnavegen 52  
E-postadresse: [bjorn.smaland@gmail.com](mailto:bjorn.smaland@gmail.com)

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Bjørg Margot Hellesøy

Adresse: Ådnavegen 54

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Hjørdis Haarstad

Adresse: Ådnavegen 54

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Ann Wigdis Wilhelmsen

Adresse: Ådnavegen 52  
E-postadresse: [ann.wigdis.wilhelmsen@gmail.com](mailto:ann.wigdis.wilhelmsen@gmail.com)

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**



Dato 12.04.24 | valgkomiteen for Arna Urban Borettslag

Ann Wigdis Wilhelmsen

Åshild Rimestad Kvalheim

.....

.....

.....

.....



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 6353 Selskapsnavn: Arna Urban 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](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.