



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 554 052  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET IBSENSGATE 69  
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: 03.05.2024

### 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, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		579 984	561 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>579 984</b>	<b>561 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		521 944	322 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>556 174</b>	<b>357 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 810</b>	<b>204 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 359	532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 359</b>	<b>532</b>
Annen finanskostnad		115 943	72 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 943</b>	<b>72 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 584</b>	<b>-72 068</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 774	132 526
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</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		2 330 526	2 330 526
Sum varige driftsmidler		2 330 526	2 330 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 342 836	2 339 145
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 271	7 602
Sum fordringer		6 271	7 602
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 806	343 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 806	343 703
Sum omløpsmidler		152 077	351 305
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 494 913</b>	<b>2 690 450</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 351 227	1 260 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 351 227</b>	<b>-1 260 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 350 427</b>	<b>-1 259 653</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		2 164 810	2 259 878
Øvrig langsiktig gjeld		1 659 407	1 655 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 824 217</b>	<b>3 915 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 824 217</b>	<b>3 915 855</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 095	552
Leverandørgjeld		2 028	33 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 123</b>	<b>34 248</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 845 340</b>	<b>3 950 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 494 913</b>	<b>2 690 450</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410852

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 942 554 052  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET IBSENSGATE 69  
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: 03.05.2024

**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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 942 554 052  
BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		579 984	561 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>579 984</b>	<b>561 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		521 944	322 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>556 174</b>	<b>357 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 810</b>	<b>204 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 359	532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 359</b>	<b>532</b>
Annen finanskostnad		115 943	72 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 943</b>	<b>72 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 584</b>	<b>-72 068</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 774	132 526
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>



Organisasjonsnr: 942 554 052  
BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 2 330 526 2 330 526  
Sum varige driftsmidler 2 330 526 2 330 526

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 12 310 8 619  
Sum finansielle  
anleggsmidler 12 310 8 619

Sum anleggsmidler 2 342 836 2 339 145

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 6 271 7 602  
Sum fordringer 6 271 7 602

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 145 806 343 703  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 145 806 343 703

Sum omløpsmidler 152 077 351 305

**SUM EIENDELER** 2 494 913 2 690 450

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 800 800  
Sum innskutt egenkapital 800 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 351 227	1 260 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 351 227</b>	<b>-1 260 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 350 427</b>	<b>-1 259 653</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 164 810	2 259 878
Øvrig langsiktig gjeld	1 659 407	1 655 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 824 217</b>	<b>3 915 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 824 217</b>	<b>3 915 855</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 095	552
Leverandørgjeld	2 028	33 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>21 123</b>	<b>34 248</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 845 340</b>	<b>3 950 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 494 913</b>	<b>2 690 450</b>



Organisasjonsnr: 942 554 052  
BORETTSLAGET IBSENSGATE 69

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. 6161

Borettslaget Ibsensgate 69



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ibsensgate 69

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:

3. mai 2024 kl. 18:00, Ibsens gate 69 hos Johannes (Jan).

### 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. Arbeid i hagen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Ibsensgate 69



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  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 det negative årsresultatet mot egenkapital.

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

Vedlegg  
1. 6161 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



Sak 7

## Arbeid i hagen

Forslag fremmet av:

Håkon Lunde Jansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å diskutere litt eventuelle tiltak som kan gjøres i hagen, og hvilke økonomiske rammer vi eventuelt kan legge oss på.

Kan det gjøres «utenom» borettslagets økonomi?

Forslag til vedtak

Den nye hagegruppen tar hovedansvar for organisering etter diskusjon om rammene til prosjektet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## 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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Asbjørn Hollerud	Ibsens Gate 69
Nestleder	Johannes Jacobus Boot	Ibsens Gate 69
Styremedlem	Ingerid Helsing Almaas	Fjordgløttveien 8 A
Varamedlem	Hanna Grøslund	Ibsens Gate 69
Varamedlem	Espen Hjertholm	Ibsens Gate 69

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Asbjørn Hollerud Ibsens Gate 69

#### Varadelegert

Johannes Jacobus Boot Ibsens Gate 69

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ibsensgate69@styrerrommet.no](mailto:ibsensgate69@styrerrommet.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.

### Obos nøkkel på mobil

Boligselskapet har OBOS Nøkkel! Det betyr at alle eiere kan bruke mobilen som nøkkel samt dele trygge digitale nøkler til familie, venner og andre som kommer på besøk. Les mer på [obos.no/obos-nokkel](http://obos.no/obos-nokkel).

### Generelle opplysninger om Borettslaget Ibsensgate 69

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Ibsensgate 69 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942554052, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

162 334

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.

Borettslaget Ibsensgate 69 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**

Styret har hatt 3 styremøter i 2024. Den største saken har vært utbedring av terrassene i 4 etasje for å få stoppet lekkasjer ned til 3. etasje. Terrassene er nå utbedret.

Det ble avholdt en dugnad, med godt oppmøte, og pågangsvilje blant alle som møtte opp.

**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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold bygninger.

**Resultat**

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

**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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15%. 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.

**Større vedlikehold**

Det er ikke beregnet større drift og vedlikehold i 2024.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Kommunale avgifter er beregnet til kr 113 600.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Ibsensgate 69.

**Lån**

Borettslaget Ibsensgate 69 har lån i OBOS-Banken.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 34 400.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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 15 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Ibsensgate 69

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Ibsensgate 69** som viser et underskudd på kr 90.774. 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 05.04.2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**  
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

**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>317 057</b>	<b>295 203</b>	<b>317 057</b>	<b>130 954</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-90 774	132 526	123 500	146 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-95 068	-110 631	-103 000	-93 000
Innsk. øremerk. bankkto		-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-186 103</b>	<b>21 853</b>	<b>20 500</b>	<b>53 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>130 954</b>	<b>317 057</b>	<b>337 557</b>	<b>184 754</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	152 077	351 305
Kortsiktig gjeld	-21 123	-34 248
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>130 954</b>	<b>317 057</b>



**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**  
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	579 984	561 816	580 000	662 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>579 984</b>	<b>561 816</b>	<b>580 000</b>	<b>662 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 200	-4 200
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 170	-4 918	-5 100	-5 400
Forretningsførerhonorar		-32 490	-31 240	-32 800	-34 400
Konsulenthonorar	6	-688	-23 075	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-256 126	-56 644	-65 000	-65 000
Forsikringer		-41 684	-32 828	-35 100	-45 900
Kommunale avgifter	8	-105 010	-98 682	-102 100	-113 600
Energi/fyring		-21 639	-20 783	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 024	-43 104	-45 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-12 513	-10 118	-16 000	-16 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-556 174</b>	<b>-357 222</b>	<b>-361 900</b>	<b>-386 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 810</b>	<b>204 594</b>	<b>218 100</b>	<b>275 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 359	532	0	0
Finanskostnader	11	-115 943	-72 600	-94 600	-128 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-114 584</b>	<b>-72 068</b>	<b>-94 600</b>	<b>-128 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-90 774</b>	<b>132 526</b>	<b>123 500</b>	<b>146 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-90 774	0		
Reduksjon udekket tap		0	132 526		



**BORETTSLAGET IBSENSGATE 69**  
**ORG.NR. 942 554 052, KUNDENR. 6161**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 330 526	2 330 526
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 342 836</b>	<b>2 339 145</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 271	7 602
Driftskonto OBOS-banken		145 806	343 703
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 077</b>	<b>351 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 494 913</b>	<b>2 690 450</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-1 351 227	-1 260 453
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 350 427</b>	<b>-1 259 653</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 164 810	2 259 878
Borettsinnskudd		1 647 400	1 647 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 824 217</b>	<b>3 915 855</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 028	33 696
Påløpte renter		11 407	552
Påløpte avdrag		7 688	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 123</b>	<b>34 248</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 494 913</b>	<b>2 690 450</b>
Pantstillelse	16	4 564 400	4 564 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.04.2024  
Styret i Borettslaget Ibsensgate 69

Asbjørn Hollerud<sup>/s/</sup>

Ingerid Helsing Almaas<sup>/s/</sup>

Johannes Jacobus Boot<sup>/s/</sup>

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	536 880
Kabel-TV	43 104
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>579 984</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 170.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-237 244
Drift/vedlikehold elektro	-9 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 895
Kostnader dugnader	-542
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-256 126</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 851
Vann- og avløpsavgift	-41 385
Feieavgift	-3 491
Renovasjonsavgift	-26 282
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-105 010</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 330
Andre fremmede tjenester	-2 068
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 062



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-12 513****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 098
Renter av sparekonto i OBOS-banken	261
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 359</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-115 943
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-115 943</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	2 330 526
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 330 526</b>

Gnr.162/bnr.334

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,990 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 917 000
Nedbetalt tidligere	657 122
Nedbetalt i år	95 068
	-2 164 810

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 164 810****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 647 400
Pantelån	2 164 810
Påløpte avdrag	7 688
<b>TOTALT</b>	<b>3 819 898</b>
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	2 330 526
<b>TOTALT</b>	<b>2 330 526</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601452. 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.

**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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2019 Rehabilitering av fasade

Vedlikehold yttervegger, fjerner maling, reparasjon og ny maling. Reparasjon av noen balkonger.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.05.24

Selskapsnummer: 6161 Selskapsnavn: Borettslaget Ibsensgate 69

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.