



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 295 655  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81  
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: 29.05.2024

### 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		1 269 317	1 221 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 317</b>	<b>1 221 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		778 975	859 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 589</b>	<b>920 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 728</b>	<b>300 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 987	18 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 987</b>	<b>18 934</b>
Annen finanskostnad		32 601	18 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 601</b>	<b>18 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 614</b>	<b>513</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		421 114	301 227
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</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		499 800	499 800
Sum varige driftsmidler		499 800	499 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		61	60
Sum finansielle anleggsmidler		61	60
Sum anleggsmidler		499 861	499 860
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 097	31 541
Sum fordringer		31 097	31 541
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 139	954 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 139	954 834
Sum omløpsmidler		1 034 236	986 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		435 199	14 086
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>435 199</b>	<b>14 086</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>555 199</b>	<b>134 086</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		858 530	1 127 117
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>858 530</b>	<b>1 127 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>858 530</b>	<b>1 127 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 360	86 044
Leverandørgjeld		20 295	130 304
Annen kortsiktig gjeld		5 712	8 684
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 367</b>	<b>225 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>978 897</b>	<b>1 352 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483679

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 295 655  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81  
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: 29.05.2024

**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: 951 295 655  
BORETTLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 317	1 221 528
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 317</b>	<b>1 221 528</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		778 975	859 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 589</b>	<b>920 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 728</b>	<b>300 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 987	18 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 987</b>	<b>18 934</b>
Annen finanskostnad		32 601	18 421
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 601</b>	<b>18 421</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 614</b>	<b>513</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		421 114	301 227
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>



Organisasjonsnr: 951 295 655  
BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		499 800	499 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		61	60
Sum anleggsmidler		499 861	499 860
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		31 097	31 541
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 139	954 834
Sum omløpsmidler		1 034 236	986 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	435 199	14 086
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>435 199</b>	<b>14 086</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>555 199</b>	<b>134 086</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	858 530	1 127 117
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>858 530</b>	<b>1 127 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>858 530</b>	<b>1 127 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 360	86 044
Leverandørgjeld	20 295	130 304
Annen kortsiktig gjeld	5 712	8 684
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>120 367</b>	<b>225 032</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>978 897</b>	<b>1 352 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>



Organisasjonsnr: 951 295 655  
BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

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. 6201

Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81

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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Kjusa Deg, Laksevåg.

### 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.

### Annen informasjon

Det blir mat under årsmøtet, meld deg på her: <https://forms.gle/gn27uap6P6V8GZjY9>

### 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. Røyr rehabilitering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81



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

Peter Struthers velges som møteleder

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

1. 6201 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjøringa for styret blir foreslått satt til 60000 kr med 12000 kr i møtehonorar i tillegg. Grunnen til dette er ei oppjustering frå 54000 kr grunna inflasjon frå 2019. Dei ekstra 12000 kr skal dekke den monaleg høgare mengda møte som styret har hatt både internt og med andre på grunn av røyrprosjektet. Det er forventa at styret bruka 108 timer på arbeidet sitt i eit år. I år blir talet nesten dobbelt dette. Styret meiner at dette er eit engangstilfelle og vil ikkje vere naudsynt i den neste perioden.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 72000.



Sak 7

## Røyr rehabilitering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Røyrene i burettslaget har stort behov for rehabilitering. Styret er semja om at dette er naudsynt vedlikehald men føler at å bestemma kva for eit tiltak er best er utanfor deiras mandat. Styret ber årsmøtet å røysta på enten røyrfornying eller tradisjonelt utbytting av røyr som tiltaket burettslaget skal gjennomføre.

Avlaupsrøyrene i burettslaget er dei originale frå 1952 og har stort behov for rehabilitering. Vassrøyrene (kobberøyr) var bytta ut i 90-talet og har så langt ikkje visst noko signaler til lekkasjer. Levetid på kobberøyr er tradisjonelt sett på som 25-100 år. Nyare forskning frå Sintef synar til at riktig monterte kobberøyr kan varar frå 70-200 år avhengig av vasskvalitet. Vasskvalitet på Laksevåg er høgt.

Det er diverre ikkje mogleg å seia med 100% sikkerheit kor lenge kobberøyrerne i blokka har igjen, og burettslaget bør skifta dei ut før faren for stor lekkasjer auker. Tradisjonelt utbytting av røyr er tryggare sidan alle røyr blir bytta ut med nye røyr, men å gjera dette for tidleg bidrar til unauddsynt uttak av ressurser, bruk av pengar og produksjon av avfall. Me har fått 2 tilbod for røyrfornying, og 5 for tradisjonelt utbytting. Prisen er rundt 1.4 million for røyrfornying, og mellom 11-14 million for utbytting. Dette blir då enten 500.000-600.0000 kr i fellesgjeld per bustad, eller nærare 60.000 i fellesgjeld per bustad.

Etter synfaring med cirka 10 ulike VVS-bedrifter, dialog med Obos og andre aktørar og med tanke på økonomi, inngrep og miljø meiner styret at røyrfornying er det riktig løysing for burettslaget.

Sintef sin rapport: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2021/gamle-vannror-kan-brukes-lenger-enn-antatt/>

### Forslag til vedtak 1

Burettslaget veljer røyrfornying (Strømpetrekning) av avlaupsrøyrene som tiltak

### Forslag til vedtak 2

Burettslaget veljer tradisjonelt utbytting av både avlaups- og vassrøyrene som tiltak

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Clark
- Monika Gjetle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Peter Struthers	Kringsjåveien 81
Styremedlem	Kevin Ha	Loddefjordveien 34
Styremedlem	Eivind Vestenfor	Kringsjåveien 79
Varamedlem	Arild Læg Reid	Kringsjåveien 77
Varamedlem	Marte Sofie Moss Vågenes	Kringsjåveien 77

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kringsjaveien77-79-81@styrerommet.no](mailto:kringsjaveien77-79-81@styrerommet.no)

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951295655, og ligger i Bergen kommune.

Gårds- og bruksnummer: 151/ 101

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 Kringsjåveien 77-79-81 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

Per 17/04 har styret arbeidd totalt 175 timar.

Styret har hatt 11 styremøte i perioden der me har diskutert blant anna vedlikehald, røyurutbyte, forbetring av HMS-rutinar, og installasjon av elbil-ladarar. I tillegg har me hatt to møter med Rådgjevaren Siv hjå Obos. Det prosjektet som me har brukt mest tid og ressursar på har vore røyrprosjektet. Me har hatt totalt åtte ulike møter og synfaringar med forskjellige aktørar i dette prosjektet, eit bebuarmøte, og generelt vorte mykje tid brukt på forskning og vurderingar for å finna det rette avgjerdingar for burettslaget.

HMS er eit anna viktig tema som me har arbeidd med å forbetra. Det første målet var å finne ut korleis situasjonen i blokka var då me byrja prosessen. Med hjelp frå Norsk Brannvern fann vi ut at branntryggleiken i blokka vår kunne ikkje vore verre. Me oppfylte ingen av krava. Brannsikkerheit var tydelegvis ikkje prioritert av tidlegare styre, då fleire av brannsløkkingsapparatane i fellesareala var 30 år gamle. Norsk Brannvern kjem tilbake for å installere utstyret for oss slik at vi kan oppfylla dei nødvendige krava. Me gjennomførte òg ein kontroll av det elektriske anlegget i blokka. Dette var i god stand med berre småting som trengte utbetring.

Styret deltok på Obos sitt Haustseminar i oktober. Her fekk me informasjon om dei komande energikrava frå EU. Heldigvis har dei opphavlege planane i EU blitt redusert noko, men korleis desse krava vil bli møtt i Noreg, og kor mykje hjelp me kan forventa å få frå regjeringa, er framleis ukjent. Styret har starta ein energikartlegging av blokka for å finne ut korleis me best kan nå energikuttane som er påkravd av dei nye EU-lovene dei komande åra.

Billading er eit anna prosjekt som me har arbeidd med. Etter lova er me forplikta til å tilby ladarar til våre bebuarar, og Eivind har vore i kontakt med fleire ulike entreprenørar for å finne det beste tilbodet for burettslaget.

Til slutt har me arbeidd med budsjett og rekneskap og alt det andre som følgjer med årsmøtet. Me håpar at ved å halde det fysisk kan me bli kjent med naboane våre betre og bygge eit fellesskap i åra som kjem.

Framtidige planar inkluderer vidareføring av røyrprosjektet og energisparing. I tillegg håpar me å bruke hagen som ein sosial arena der dei som er interesserte kan drive med hagearbeid. Elles er det fleire andre vedlikehaldsprosjekt som me snart må ta avgjerd om. No håpar me, etter eit år i jobben, at me vil kunne arbeida effektivt for å oppnå desse måla og gjera burettslaget til eit fint sted å bu i åra som kjem.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av burettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om burettslagets 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**

Driftskostnadene er kr 171 411 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader for drift og vedlikehold var lavere enn antatt.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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.

**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**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering VVS.

**Kommunale avgifter i Bergen kommune** er beregnet til kr 320 900 for år 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81.

**Lån**

Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81 har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret blir ca. kr 58 300 i 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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81** som viser et overskudd på kr 421 114. 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



## 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>761 343</b>	<b>666 220</b>	<b>761 343</b>	<b>913 869</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	421 114	301 227	200 300	-9 994 900
Opptak av lån				10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -268 587	-206 102	-196 000	-144 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1	-1	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>152 526</b>	<b>95 124</b>	<b>4 300</b>	<b>-138 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>913 869</b>	<b>761 343</b>	<b>765 643</b>	<b>774 969</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 034 236	986 375
Kortsiktig gjeld	-120 367	-225 032
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>913 869</b>	<b>761 343</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 269 317	1 205 928	1 269 000	1 585 000
Andre inntekter		0	15 600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 269 317</b>	<b>1 221 528</b>	<b>1 269 000</b>	<b>1 585 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 614	-7 614	-7 600	-10 200
Styrehonorar	4	-54 000	-54 000	-54 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-6 266	-5 974	-6 300	-6 600
Forretningsførerhonorar		-54 990	-52 875	-55 500	-58 300
Konsulenthonorar	6	-26 314	-2 310	-10 000	-10 000
					-10 063
Drift og vedlikehold	7	-25 238	-195 265	-223 000	000
Forsikringer		-186 187	-169 761	-181 800	-204 900
Kommunale avgifter	8	-295 185	-279 992	-297 500	-320 900
Energi/fyring		-35 714	-36 343	-41 000	-41 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 254	-113 380	-122 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-12 828	-3 301	-13 300	-15 300
					-10 947
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-840 589</b>	<b>-920 814</b>	<b>-1 012 000</b>	<b>200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>428 728</b>	<b>300 714</b>	<b>257 000</b>	<b>-9 362 200</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 987	18 934	0	0
Finanskostnader	11	-32 601	-18 421	-56 700	-632 700
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 614</b>	<b>513</b>	<b>-56 700</b>	<b>-632 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>421 114</b>	<b>301 227</b>	<b>200 300</b>	<b>-9 994 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		421 114	14 086		
Reduksjon udekket tap		0	287 141		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		499 800	499 800
Øremerkede bankinnskudd	14	61	60
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>499 861</b>	<b>499 860</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 199
Forskuddsbetalte kostnader		35 885	32 130
Andre kortsiktige fordringer	12	-4 788	-4 788
Driftskonto OBOS-banken		400 691	954 519
Sparekonto OBOS-banken		602 448	315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 034 236</b>	<b>986 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		435 199	14 086
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>555 199</b>	<b>134 086</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	858 530	1 127 117
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>858 530</b>	<b>1 127 117</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 712	8 684
Leverandørgjeld		20 295	130 304
Påløpte renter		16 311	7 995
Påløpte avdrag		78 049	78 049
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>120 367</b>	<b>225 032</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 534 096</b>	<b>1 486 235</b>
Pantstillelse		3 200 000	3 450 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 17.04.2024

Styret i Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81

Peter Struthers/s/

Kevin Ha /s/

Eivind Vestenfor /s/

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

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

**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. 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 248 192
Parkeringsleie	21 125
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 269 317</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 54 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 602, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 266.

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

OBOS Prosjekt AS	-14 592
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
Befaringsrapport, Johnsen Taksering AS	-8 285
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 314</b>

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

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 279
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-959
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-25 238</b>

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

Eiendomsskatt	-73 699
Vann- og avløpsavgift	-145 328
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-67 181
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-295 185</b>

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

Container	-5 830
Driftsmateriell	-177
Andre fremmede tjenester	-446
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-602
Andre kontorkostnader	-53
Bankgebyr	-2 751
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 828</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 494
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 987</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-30 069
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 532
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-32 601</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-4 788
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-4 788</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2004	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 185 372	
Nedbetalt i år	156 098	
		-858 530

**OBOS Boligkreditt**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt tidligere	137 511	
Nedbetalt i år	112 489	
		0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-858 530</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 14****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83211488. 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 skadeområdet 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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Ventilasjonsrens leiligheter	
2020 - 2020	Skiftet vinduer og balkongdører.	Fullført utskifting av vinduer og balkongdører mot sjø samt fasadevask.
2017 - 2018	Nytt dekke takterasse	
2013 - 2014	Diverse vedlikehold	Skiftet hoveddør, skiftet kjøkkenvinduer på nedsiden. Fullført utskifting av elektrisk anlegg.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 6201 Selskapsnavn: Borettslaget Kringsjøveien 77-79-81

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.