



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 773 669  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GJERDEHAUGENE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		584 928	571 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>584 928</b>	<b>571 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		414 957	353 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 957</b>	<b>353 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 971</b>	<b>217 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			447
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>447</b>
Annen finanskostnad		31 584	39 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 584</b>	<b>39 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 584</b>	<b>-38 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 387	178 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 096 659	1 096 659
Sum varige driftsmidler		1 096 659	1 096 659
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 096 659	1 096 659
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 730	2 651
Sum fordringer		2 730	2 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 102	1 025 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 102	1 025 748
Sum omløpsmidler		1 080 831	1 028 399
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		355 098	216 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>355 098</b>	<b>216 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>356 298</b>	<b>217 911</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 409 973	1 528 375
Øvrig langsiktig gjeld		378 600	378 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 788 573</b>	<b>1 906 975</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 788 573</b>	<b>1 906 975</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174	171
Leverandørgjeld		32 445	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 619</b>	<b>171</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 821 192</b>	<b>1 907 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 335990

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 773 669  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GJERDEHAUGENE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		584 928	571 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>584 928</b>	<b>571 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		414 957	353 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>414 957</b>	<b>353 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 971</b>	<b>217 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			447
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>447</b>
Annen finanskostnad		31 584	39 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>31 584</b>	<b>39 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 584</b>	<b>-38 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 387	178 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		1 096 659	1 096 659
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 096 659	1 096 659
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 730	2 651
Sum fordringer		2 730	2 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 078 102	1 025 748
Sum omløpsmidler		1 080 831	1 028 399
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		355 098	216 711



Sum opptjent egenkapital	355 098	216 711
Sum egenkapital	356 298	217 911
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 409 973	1 528 375
Øvrig langsiktig gjeld	378 600	378 600
Sum annen langsiktig gjeld	1 788 573	1 906 975
Sum langsiktig gjeld	1 788 573	1 906 975
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	174	171
Leverandørgjeld	32 445	
Sum kortsiktig gjeld	32 619	171
Sum gjeld	1 821 192	1 907 146
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

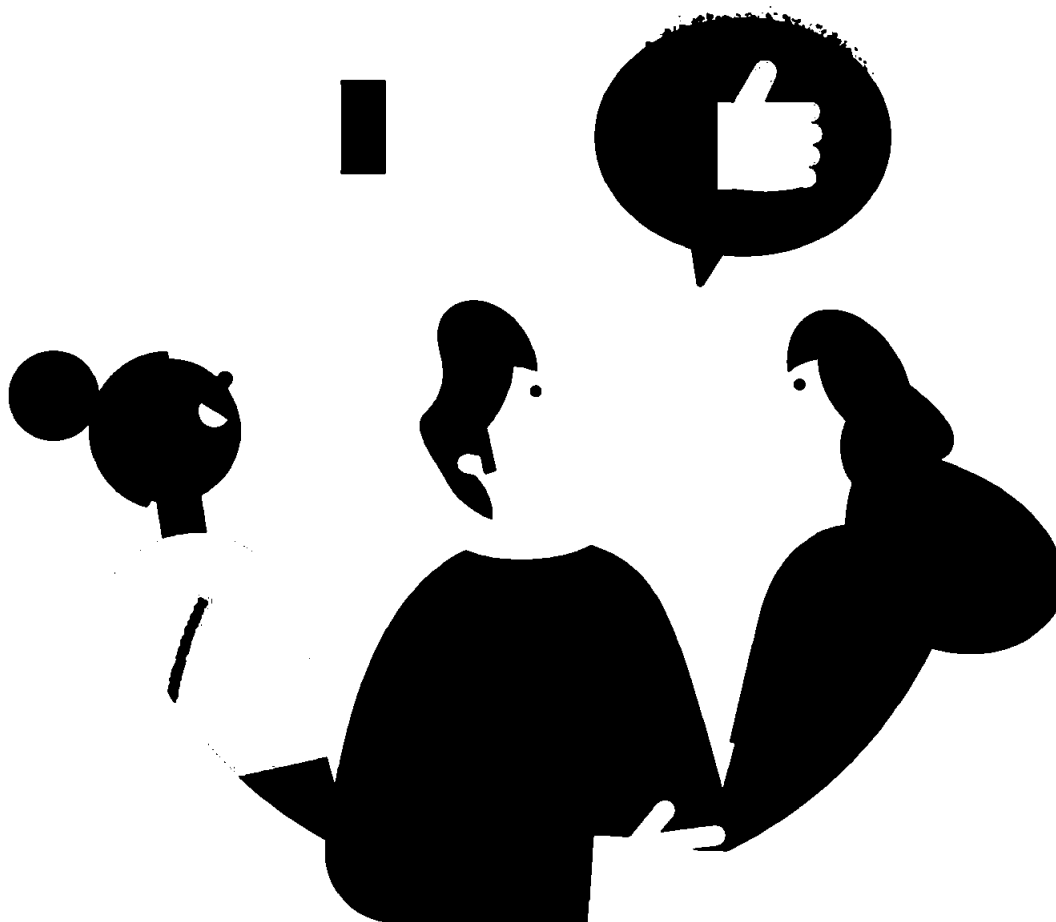
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6117 Gjerdehaugene Borettslag





## Til andelseierne i Gjerdehaugene Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, ons 11.mai 2022 kl. 1800 i Gjerdehaugene 9B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gjerdehaugene Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Gjerdehaugene Borettslag  
avholdes ons 11.mai 2022 kl. 1800 i Gjerdehaugene 9B.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Ny plattning på eiendommen
  - C) Skifte østvegger i nr 9
  - D) Terrassedør nr 13
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Bergen, 21.04.2022  
Styret i Gjerdehaugene Borettslag

Jan Erik Stiansen      Fabian Alexander Fosse      Ole-Martin I Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Erik Stiansen	Gjerdehaugene 9 B
Styremedlem	Fabian Alexander Fosse	Gjerdehaugene 13
Styremedlem	Ole-Martin I Hansen	Gjerdehaugene 8 A
Varamedlem	Tore Bjordal	Gjerdehaugene 9 C
Varamedlem	Erik Nilsen	Gjerdehaugene 15
Varamedlem	Eli Beate Pedersen	Gjerdehaugene 8 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Gjerdehaugene Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Gjerdehaugene Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950773669, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Gjerdehaugene 9 A - D

Gjerdehaugene 8 A - D

Gjerdehaugene 13 - 15

Gjerdehaugene 17 - 19

Gårds- og bruksnummer:

128      134    135    174

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden behandlet saker relatert til drift og vedlikehold av borettslaget.

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Alle styremedlemmer har vært innkalt til møtene, samt minst ett varamedlem. I de to siste to møtene har alle varamedlemmer blitt innkalt. I tillegg har enkelte saker blitt tatt via telefon/epost/arbeidsmøter utenom disse styremøtene.

Av større saker som er behandlet er:



- 1) Oppføring av ladeanlegg for EL-biler med 4 ladeplasser
- 2) Luftelyre på taket av 9B pga kondensproblemer
- 3) Bytte av vinduer i 8A og 9D

Det har siden siste generalforsamling vært omsatt 3 enheter i laget; nr 19 i juli 2021 for 2.700.000, nr 8B i januar 2022 for 3.600.000 og nr 8A i mai 2022 for 4.300.000.

Videre holder styret på med et grunnlagsarbeid for et mulig større vedlikeholdstiltak. Dette inkluderer østveggene i alle enheter og takfornyelse i rekke 8 og tomannsboligene 13/15 og 17/19.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 584 928.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 414 957.

### Resultat

Årets resultat på kr 138 387 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 048 212 og 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 103 000.



**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettert med kr 201 000.

**Forsikring**

Forsikring for 2022 er budsjettert med kr 53 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gjerdehaugene Borettslag.

**Lån**

Gjerdehaugene Borettslag har lån i OBOS Banken.

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



Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gjerdehaugene Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert **Gjerdehaugene Borettslag** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 138 387. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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  
Rådgivende selskap  
Næringsmiddel  
Næringsmiddel  
Næringsmiddel

Revisorgruppen  
Revisorgruppen  
Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Revisorgruppen  
Revisorgruppen

Revisorgruppen



UHY er medlem av Revisorsentralen i Norge (RNO) og er godkjent som medlem av Revisorsentralen i Norge (RNO) og er godkjent som medlem av Revisorsentralen i Norge (RNO).

Revisorgruppen  
Revisorgruppen



### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 avviklet.

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 25. april 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## GJERDEHAUGENE BORETTSLAG ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 028 228</b>	<b>963 012</b>	<b>1 028 228</b>	<b>1 048 212</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		138 387	178 618	176 100	133 316
Fradrag for avdrag på langs. lån	9	-118 402	-113 402	-118 000	-121 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>19 985</b>	<b>65 216</b>	<b>58 100</b>	<b>12 316</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 048 212</b>	<b>1 028 228</b>	<b>1 086 328</b>	<b>1 060 528</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 080 831	1 028 399		
Kortsiktig gjeld		-32 619	-171		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 048 212</b>	<b>1 028 228</b>		



**GJERDEHAUGENE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	584 928	571 248	585 000	585 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>584 928</b>	<b>571 248</b>	<b>585 000</b>	<b>585 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-5 023	-4 904	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-29 845	-29 175	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar		0	-630	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	4	-121 843	-62 932	-78 000	-103 000
Forsikringer		-50 234	-46 794	-49 000	-53 000
Kommunale avgifter	5	-183 009	-182 170	-187 500	-201 000
Andre driftskostnader	6	-22 603	-24 704	-24 000	-26 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-414 957</b>	<b>-353 708</b>	<b>-377 900</b>	<b>-423 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>169 971</b>	<b>217 540</b>	<b>207 100</b>	<b>161 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	447	0	0
Finanskostnader	7	-31 584	-39 369	-31 000	-28 284
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 584</b>	<b>-38 922</b>	<b>-31 000</b>	<b>-28 284</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>138 387</b>	<b>178 618</b>	<b>176 100</b>	<b>133 316</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		138 387	0		



**GJERDEHAUGENE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	8	957 384	957 384
Tomt		139 275	139 275
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 096 659</b>	<b>1 096 659</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	2 651
Driftskonto OBOS-banken		1 078 102	1 025 748
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 080 831</b>	<b>1 028 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 1000		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		355 098	216 711
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>356 298</b>	<b>217 911</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 409 973	1 528 375
Borettsinnskudd	10	378 600	378 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 788 573</b>	<b>1 906 975</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		32 445	0
Påløpte renter		174	171
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 619</b>	<b>171</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 177 490</b>	<b>2 125 057</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	11	2 178 600	2 178 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.04.2022  
Styret i Gjerdehaugene Borettslag

Jan Erik Stiansen /s/

Fabian Alexander Fosse /s/

Ole-martin I Hansen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	563 328
Dugnad	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>584 928</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 023.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 807
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-121 843</b>

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 474
Vann- og avløpsavgift	-85 155
Feieavgift	-5 681
Renovasjonsavgift	-38 699
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-183 009</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 556
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 681
Andre fremmede tjenester	-108
Andre kostnader tillitsvalgte	-749
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 053
Velferdskostnader	-3 212
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 603</b>

**NOTE: 7****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 144
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 440
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-31 584</b>

**NOTE: 8****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	957 384
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>957 384</b>

Tomten ble kjøpt i 1968.

Gnr.128/bnr.134 M. flere

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

**NOTE: 9****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,250 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	36 650
Nedbetalt i år	34 012
	-929 338

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,250 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018	-771 000
Nedbetalt tidligere	205 975
Nedbetalt i år	84 390
	-480 635



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 409 973</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 10****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-378 600
------------------	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-378 600</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 11****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	378 600
Pantelån	1 409 973
<b>TOTALT</b>	<b>1 788 573</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	957 384
Tomt	139 275
<b>TOTALT</b>	<b>1 096 659</b>

---



## Innkomne saker

### A

#### Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

##### Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

##### Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

##### Forslag til vedtak

##### Forslag

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

**B.****Ny platting på eiendommen - adr.nr 19**

Vi i husstand 19 ønsker oss en liten platting på eiendommen.

**Forslag til vedtak**

Vi ønsker å lage til en platting mellom bergene oppe i nord-østre hjørne på eiendommen (Se bilde). Vi ønsker også og lage en levegg opp mot hekken og mot nord. Høyden på rekkverket skal ikke overstige høyden på eksisterende hekk på eiendommen - for å ikke forringe utsikten for andre boenheter.

**Saken er fremmet av**

Helge Hopland Larsen

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak****Forslag**

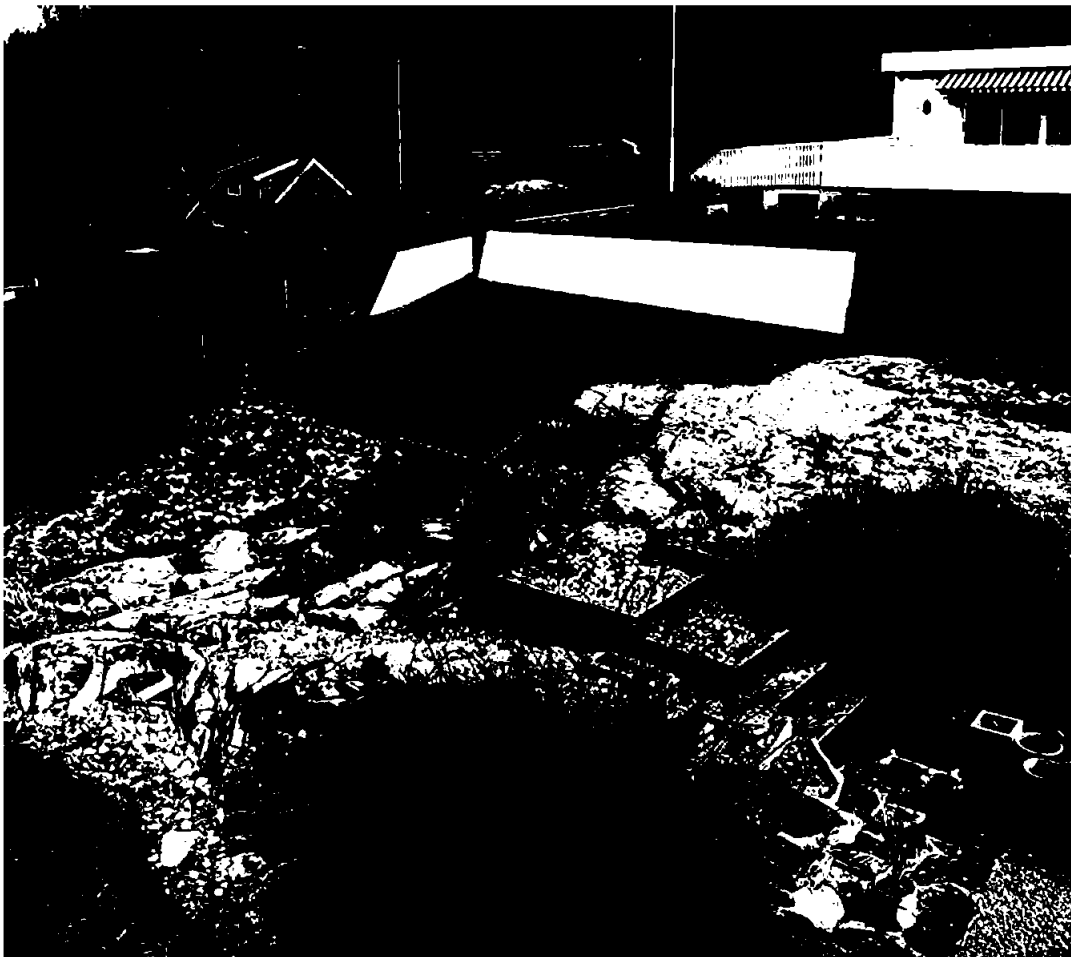
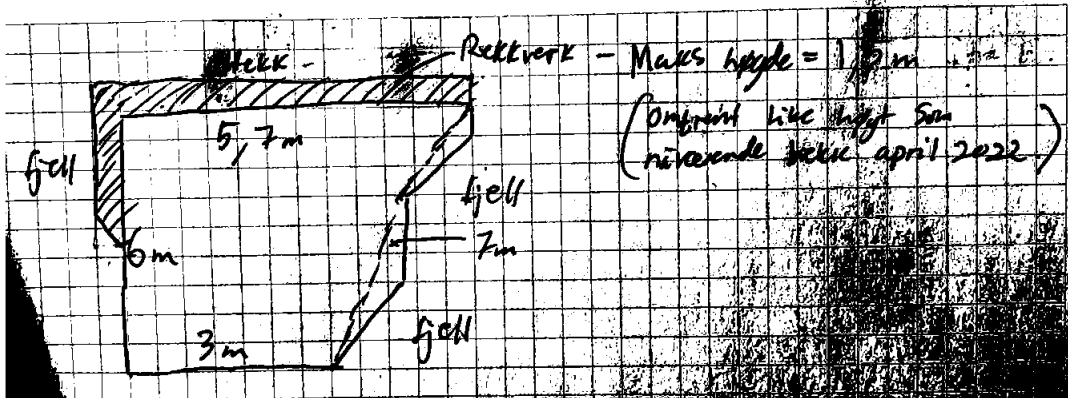
Vi ønsker å lage til en platting mellom bergene oppe i nord-østre hjørne på eiendommen (Se bilde). Vi ønsker også og lage en levegg opp mot hekken og mot nord. Høyden på rekkverket skal ikke overstige høyden på eksisterende hekk på eiendommen - for å ikke forringe utsikten for andre boenheter.

**Vedlegg**

JPEG 78408EC8-AF36-4028-B630-ABE54B587070.jpeg ...

PNG F1FFA354-320F-40FF-905E-AFC38ACF1258.png ...

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger til dette. Det presiseres at kostnader dekkes av beboer og at tiltak er avklart med kommunen.



**C.**

Forslag til generalforsamlingen i Gjerdehaugene borettslag 11 mai 2022  
Forslag om skifte av østvegger i rekke 9



Forslag fra Tore Bjordal: «Vedr. husrekke 9A-9D. Kledning mot øst må skiftes og isoleres. Husrekken var ny i 1968. Kledninger har ikke vært utbedret i løpet av disse 54 årene, bortsett fra 9D. Kledning er stedvis dårlig»

Styrets innstilling og motforslag: Det er viktig å ta en helhetlig vedlikeholdsdiskusjon, inkludert hva som skal være den enkeltes ansvar. Det er innhentet et tilbud som kan vise hvilken størrelsesorden vi snakker om for et slikt

tiltak (ca 2.5 mill), som kan føre til en husleieøkning på opp mot 1000 pr enhet pr mnd. Et tiltak i denne størrelsesorden fortjener derfor et godt grunnlagsarbeid. Styret foreslår derfor å utrede et større vedlikeholdstiltak (taker, østvegger, dårlige vinduer og dører o.l.).

#### **Forslag til vedtak i denne saken:**

"Styret gis i oppdrag å utrede et forslag som skal fremmes til en ekstraordinær generalforsamling til høsten 2022. Det skal være modulbasert, samt inneholde eksempler på finansieringsplan. Forslaget kan også inneholde prinsippavklaringer på hva som er lagets vs den enkeltes ansvar."

#### **D**

##### **Terrassedør nr13**

Ønsker ny terrassedør. Denne lekker mye kald luft, spesielt på vinteren. Døren er sliten og gammel, den er vridd og ligger skeivt i karmen. Har prøvd og bytte pakning uten effekt.

##### **Forslag til vedtak**

Skifte til ny terrassedør.

##### **Saken er fremmet av**

Fabian Alexander Fosse

##### **Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

##### **Forslag til vedtak**

##### **Forslag**

Skifte til ny terrassedør.



Styrets innstilling: Dette vil falle inn under forslag C om styrets forslag til sak C går igjennom, og da bør denne døren bakes inn i dette. Ellers støtter styret at døren byttes.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600494. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6117 Gjerdehaugene Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.