



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 924 776
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
Forretningsadresse: c/o StorBergen boligbyggelag
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 077 976	969 185
Sum inntekter		1 077 976	969 185
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		260 556	344 572
Sum kostnader		266 261	350 277
Driftsresultat		811 715	618 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 390	687
Sum finansinntekter		2 390	687
Annen finanskostnad		321 701	216 074
Sum finanskostnader		321 701	216 074
Netto finans		-319 311	-215 387
Resultat før skattekostnad		492 404	403 521
Årsresultat		492 404	403 521
Totalresultat		492 404	403 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		492 404	403 521
Sum overføringer og disponeringer		492 404	403 521



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		15 200 001	15 200 001
Sum varige driftsmidler		15 200 001	15 200 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 200 001	15 200 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		121 903	54 461
Sum fordringer		121 903	54 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 587	72 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 587	72 420
Sum omløpsmidler		269 490	126 881
SUM EIENDELER		15 469 491	15 326 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 071 337	4 578 933
Sum opptjent egenkapital		5 071 337	4 578 933
Sum egenkapital		5 111 337	4 618 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 235 291	6 574 260
Øvrig langsiktig gjeld		4 120 000	4 120 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 355 291	10 694 260
Sum langsiktig gjeld		10 355 291	10 694 260
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 944	1 509
Leverandørgjeld		849	35
Annen kortsiktig gjeld		70	12 145
Sum kortsiktig gjeld		2 863	13 689
Sum gjeld		10 358 154	10 707 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 469 491	15 326 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410856

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 924 776
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
Forretningsadresse: c/o StorBergen boligbyggelag
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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: 988 924 776
BORETTLAGET LANDÅSVEIEN 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 077 976	969 185
Sum inntekter		1 077 976	969 185
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		260 556	344 572
Sum kostnader		266 261	350 277
Driftsresultat		811 715	618 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 390	687
Sum finansinntekter		2 390	687
Annen finanskostnad		321 701	216 074
Sum finanskostnader		321 701	216 074
Netto finans		-319 311	-215 387
Resultat før skattekostnad		492 404	403 521
Årsresultat		492 404	403 521
Totalresultat		492 404	403 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		492 404	403 521
Sum overføringer og disponeringer		492 404	403 521



Organisasjonsnr: 988 924 776
BORETTLAGET LANDÅSVEIEN 9

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	15 200 001	15 200 001	
--------------------	------------	------------	--

Sum varige driftsmidler	15 200 001	15 200 001	
-------------------------	------------	------------	--

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler	0	0	
---------------	---	---	--

Sum anleggsmidler	15 200 001	15 200 001	
-------------------	------------	------------	--

Omløpsmidler

Varer			
-------	--	--	--

Sum varer	0	0	
-----------	---	---	--

Fordringer

Andre fordringer	121 903	54 461	
------------------	---------	--------	--

Sum fordringer	121 903	54 461	
----------------	---------	--------	--

Investeringer

Sum investeringer	0	0	
-------------------	---	---	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	147 587	72 420	
-------------	---------	--------	--

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	147 587	72 420	
-----------------------	---------	--------	--

Sum omløpsmidler	269 490	126 881	
------------------	---------	---------	--

SUM EIENDELER	15 469 491	15 326 882	
----------------------	-------------------	-------------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	40 000	40 000	
----------------------------	--------	--------	--

Sum innskutt egenkapital	40 000	40 000	
--------------------------	--------	--------	--

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5 071 337	4 578 933	
-------------------	-----------	-----------	--



Sum opptjent egenkapital	5 071 337	4 578 933
Sum egenkapital	5 111 337	4 618 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 235 291	6 574 260
Øvrig langsiktig gjeld	4 120 000	4 120 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 355 291	10 694 260
Sum langsiktig gjeld	10 355 291	10 694 260
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 944	1 509
Leverandørgjeld	849	35
Annen kortsiktig gjeld	70	12 145
Sum kortsiktig gjeld	2 863	13 689
Sum gjeld	10 358 154	10 707 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 469 491	15 326 882



Organisasjonsnr: 988 924 776
BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6230

Borettslaget Landåsveien 9



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Landåsveien 9

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6230>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. IN Ordning i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Landåsveien 9



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gabriela Moyano er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gabriela Moyano og Kjell Inge Erikstad er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 5 000

Sak 6

IN Ordning i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har tatt opp muligheten for individuelt nedbetaling på fellesgjelden.-Borettslagets styre har nå innhentet så mye informasjon som praktisk mulig og ber nå beboerne ta stilling til om dette skal innføres. Kort fortalt innebærer IN ordning at alle får en liten økning på felleskostnader for at de som ønsker skal kunne nedbetale på sin egen fellesgjeld. Kostnadene til fellesskapet består først og fremst av et administrasjonsgebyr til forretningsfører og premie for pålagt forsikringsordning for felleskostnader. Fordelene for de som benytter ordningen kan være noe høyere salgspris og sparte rentekostnader dersom man har lavere rente enn borettslaget eller 'penger på bok'.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. **Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,-** og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.



Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, kommunale avgifter, forsikring, mm) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Landåsveien 9 må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjons godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkludert mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjons godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Forslag til vedtak

Borettslaget Landåsveien 9 etablerer IN ordning for borettslaget

Vedlegg

1. IN-Brosjyre Hvit (003).pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Kjell Inge Erikstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gabriela Moyano



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gabriela Moyano	Landåsveien 9
Styremedlem	Oda Arnesen Jønsberg	Landåsveien 9
Styremedlem	Johan Sandborg	Landåsveien 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post landasveien9@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Landåsveien 9

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Landåsveien 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988924776, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

161 741

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 Landåsveien 9 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 AS.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert kroner 88 500 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Landåsveien 9.

Lån

Borettslaget Landåsveien 9 har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kroner 37 000,- 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Landåsveien 9

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Landåsveien 9** som viser et overskudd på kr 492 404. 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 9. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9 ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	113 192	83 320	113 192	266 627
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	492 404	403 521	402 000	494 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -338 969	-373 649	-360 000	-334 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	153 435	29 872	42 000	160 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	266 627	113 192	155 192	426 627

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	269 490	126 881
Kortsiktig gjeld	-2 863	-13 689
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	266 627	113 192



BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 077 976	969 115	1 013 000	1 195 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 077 976	969 185	1 013 000	1 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	-705	-1 000	-1 000
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-5 170	-4 918	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-34 535	-33 205	-35 500	-37 000
Konsulenthonorar	6	-3 438	0	-2 500	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 907	-68 196	-45 500	-65 500
Forsikringer		-127 076	-152 095	-167 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-81 749	-79 621	-82 500	-88 500
Energi/fyring		-4 369	-3 952	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	9	-2 313	-2 585	-6 500	-6 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-266 261	-350 277	-357 000	-353 000
DRIFTSRESULTAT		811 715	618 908	656 000	842 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 390	687	0	0
Finanskostnader	11	-321 701	-216 074	-254 000	-348 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-319 311	-215 387	-254 000	-348 000
ÅRSRESULTAT		492 404	403 521	402 000	494 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		492 404	403 521		



BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9 ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 920 001	12 920 001
Tomt		2 280 000	2 280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 200 001	15 200 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 624	9 686
Andre kortsiktige fordringer	13	109 279	44 775
Driftskonto OBOS-banken		147 469	72 305
Sparekonto OBOS-banken		118	115
SUM OMLØPSMIDLER		269 490	126 881
SUM EIENDELER		15 469 491	15 326 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		5 071 337	4 578 933
SUM EGENKAPITAL		5 111 337	4 618 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 235 291	6 574 260
Borettsinnskudd	15	4 120 000	4 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 355 291	10 694 260
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	12 075
Leverandørgjeld		849	35
Påløpte renter		1 944	1 509
Annen kortsiktig gjeld	16	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 863	13 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 469 491	15 326 882
Pantstillelse	17	15 120 000	15 120 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 08.04.2024
Styret i Borettslaget Landåsveien 9

Gabriela Moyano /s

Oda Arnesen Jønsberg /s

Johan Sandborg /s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån/Renter	596 112
Felleskostnader	417 360
Andre overfør./anvendelser	64 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 077 976

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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 5 000.

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	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-3 438

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnader dugnader	-1 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 907

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 247
Vann- og avløpsavgift	-27 989
Renovasjonsavgift	-27 513
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 749

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-98
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 313

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 023
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 364
SUM FINANSINTEKTER	2 390

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-321 647
Renter på leverandørgjeld	-54



SUM FINANSKOSTNADER **-321 701**

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 12 920 001

SUM BYGNINGER **12 920 001**

Gnr.161/bnr.741

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

FINANS 109 279

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **109 279**

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,69 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -9 240 000

Nedbetalt tidligere 2 665 740

Nedbetalt i år 338 969

-6 235 291**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 235 291**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -4 120 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 120 000**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer OBOS -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-70**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 4 120 000

Pantelån 6 235 291

TOTALT **10 355 291**

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

Bygninger 12 920 001



12

Borettslaget Landåsveien 9

Tomt	2 280 000
TOTALT	15 200 001



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602282. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)





1

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

IN-Ordringen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Ⓞ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Ⓞ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

2

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Ⓞ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Ⓞ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

Ⓞ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Ⓞ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en iastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.



Obos.no

