



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 744 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 114 717	631 075
Sum inntekter		1 114 717	631 075
Kostnader			
Lønnskostnad		88 028	96 244
Annen driftskostnad		566 762	2 425 655
Sum kostnader		654 790	2 521 898
Driftsresultat		459 927	-1 890 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 398	1 013
Sum finansinntekter		2 398	1 013
Annen finanskostnad		363 247	202 640
Sum finanskostnader		363 247	202 640
Netto finans		-360 849	-201 627
Resultat før skattekostnad		99 078	-2 092 450
Årsresultat		99 078	-2 092 450
Totalresultat		99 078	-2 092 450
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 078	-2 092 450
Sum overføringer og disponeringer		99 078	-2 092 450



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		9 806 257	9 806 257
Sum varige driftsmidler		9 806 257	9 806 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 806 257	9 806 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 809	8 246
Sum fordringer		2 809	8 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 379	414 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 379	414 262
Sum omløpsmidler		374 188	422 508
SUM EIENDELER		10 180 445	10 228 765

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
Sum innskutt egenkapital		22 500	22 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 141 569	3 042 491
Sum opptjent egenkapital		3 141 569	3 042 491
Sum egenkapital		3 164 069	3 064 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 934 032	7 063 083
Sum annen langsiktig gjeld		6 934 032	7 063 083
Sum langsiktig gjeld		6 934 032	7 063 083
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 273	1 684
Leverandørgjeld		10 471	81 001
Skyldige offentlige avgifter		11 657	10 706
Annen kortsiktig gjeld		13 943	7 301
Sum kortsiktig gjeld		82 344	100 692
Sum gjeld		7 016 376	7 163 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 180 445	10 228 765



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483681

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 744 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 114 717	631 075
Sum inntekter		1 114 717	631 075
Kostnader			
Lønnskostnad		88 028	96 244
Annen driftskostnad		566 762	2 425 655
Sum kostnader		654 790	2 521 898
Driftsresultat		459 927	-1 890 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 398	1 013
Sum finansinntekter		2 398	1 013
Annen finanskostnad		363 247	202 640
Sum finanskostnader		363 247	202 640
Netto finans		-360 849	-201 627
Resultat før skattekostnad		99 078	-2 092 450
Årsresultat		99 078	-2 092 450
Totalresultat		99 078	-2 092 450
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 078	-2 092 450
Sum overføringer og disponeringer		99 078	-2 092 450



Organisasjonsnr: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 806 257	9 806 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 806 257	9 806 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 809	8 246
Sum fordringer		2 809	8 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 379	414 262
Sum omløpsmidler		374 188	422 508
SUM EIENDELER		10 180 445	10 228 765
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 500	22 500
Sum innskutt egenkapital		22 500	22 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 141 569	3 042 491



Sum opptjent egenkapital	3 141 569	3 042 491
Sum egenkapital	3 164 069	3 064 991
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 934 032	7 063 083
Sum annen langsiktig gjeld	6 934 032	7 063 083
Sum langsiktig gjeld	6 934 032	7 063 083
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 273	1 684
Leverandørgjeld	10 471	81 001
Skyldige offentlige avgifter	11 657	10 706
Annen kortsiktig gjeld	13 943	7 301
Sum kortsiktig gjeld	82 344	100 692
Sum gjeld	7 016 376	7 163 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 180 445	10 228 765



Organisasjonsnr: 984 744 862
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6227

Lille Damsgård Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lille Damsgård Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 17:00, Inger Bangs Lunds vei 4, 5059 Bergen i 1.etg. møterom Krokelissen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fjerning av utvendig trapp ved endevegg ved 104 mot skog
7. Grunnleggende informasjonsmøte
8. Granskning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lille Damsgård Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak
Stian Totland

Sak 2

Valg av protokollvitner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av protokollvitner
- Mot Valg av protokollvitner

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Per Samuel Rossabø
2. Irmelin Ersvær

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Innkalling blir godkjent

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.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6227 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksterne styreledere har fastsatt honorar i ekstraordinære årsmøter år 2022, det foreslås kr 29 000 til interne styremedlemmene.

Styrets innstilling

Styrehonorar settes til kr 29 000 og fordeles på de interne tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 29 000.



Sak 6

Fjerning av utvendig trapp ved endevegg ved 104 mot skog

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med utbedring av drenering ved nr 104 har det kommet forslag fra entreprenør om å ikke reetablere utvendig betong trapp etter arbeidet er utført. Dette vil spare borettslaget for ytterligere kostnader for gjenoppbygging. Trappen anses som lite eller ikke i bruk, da alle benytter trapp på andre endevegg.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å ikke reetablere trapp etter gravearbeidene er utført.

Forslag til vedtak

Trappen fjernes og reetableres ikke.

Vedlegg

2. Trapp 104.png

Sak 7

Grunnleggende informasjonsmøte

Forslag fremmet av:

Jarle Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseierne må bli grundig informert om saken tilknyttet leiligheten min, søksmålet vårt mot borettslaget og hva styret har planlagt angående forholdet med drenering på utsiden av bygget.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslag om å avholde informasjonsmøte og vil gjennomføre dette så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Informasjon



Sak 8

Granskning

Forslag fremmet av:

Jarle Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi fremmer forslag om granskning av styret i borettslaget.

Dette på bakgrunn av lån tatt opp utenfor årsmøter, og lån informert om etter prosjekter er ferdig.

2018 - opptak av lån pålydende 400 tusen kroner

2021 - opptak av lån pålydende 1 million kroner

2022- opptak av lån pålydende 2.3 millioner kroner.

Innhabilitet i forhold til at styreleder fra 2020 - 2022 brukte sin samboer til å finne arbeid på borettslagets område, som han kunne bruke sitt enmannsforetak til å tjene penger på.

Styrehonorar ble i november 2020 opplyst økt med 5000 kroner.

Lån av område fra kommunen til å lage parkeringsplasser på, dette ble aldri gjort og vi har betalt kommunen fra 2005 til 2023 for leie av område uten at det ble brukt til formålet.

Granskning bør også innbefatte styrets håndtering av saker, prosjekter og styrets håndtering av det økonomiske knyttet til dette

Styrets innstilling

En evt granskning vil ihht bestemmelser om granskning avgjøres av tingretten, hvis det blir gitt medhold til granskning vil dette bli en økonomisk belastning for borettslaget da kostnader til granskning kan bli meget høye og må bæres av borettslaget.

Låneopptakene som nevnes i saken er etter det nåværende styret kjenner til, benyttet til vedlikehold og rehabilitering av byggene i borettslaget.

Styret foreslår at Årsmøtet stemmer mot granskning.

Forslag til vedtak

Granskning av styrets håndtering av saker og økonomiske håndteringer i laget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julia Waibel

Julia bor i borettslaget og har sagt seg villig til å stille som kandidat som styremedlem. Hun er en del på reise med jobb, dette vil påvirke hennes fysiske tilstedeværelse, men er tilgjengelig digitalt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Totland	Nordre Ravnedalen 18
Nestleder	Andreas Hiorth Ersvær	Øvre Stadionveien 102
Styremedlem	Sigurd Reigstad Christensen	Øvre Stadionveien 102

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post lilledamsgarden@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 Lille Damsgård Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Lille Damsgård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984744862, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

153 457

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.

Lille Damsgård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt månedlige styremøter. Fokusområder som har vært prioritert:

- Kostnadskontroll.
- Internkontroll og HMS.
- Behandle forespørsler fra beboerne.
- Generelt fokus på å avslutte historiske saker.



Styret har sammen med OBOS prosjekt innhentet tilbud på utbedring av drenering/vanninntrengning i nr 104, arbeidene utvendig er planlagt ferdig i mai 2024.

Det er også blitt skiftet to vinduer som følge av funksjonssvikt, i forbindelse med dette arbeidet ble det også innhentet tilbud fra flere aktører hvor styret selv evaluerte tilbudene og valgte arbeidet utført av Byggmester Hindenes.

I april 2024 ble det gjennomført dugnad i borettslaget hvor det blant annet ble ryddet på uteområdene, ryddet/vasket på vaskerom, høytrykkspytt, luket bed osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 131 700.

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 Lille Damsgård Borettslag.

Lån

Lille Damsgård Borettslag har to lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 36 800.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lille Damsgård Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lille Damsgård Borettslag** som viser et overskudd på kr 99.078. 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 04.04.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

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.	321 817	280 224	321 817	291 844
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	99 078	-2 092 450	-51 200	-285 100
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	2 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-129 051	-165 957	-148 000	-119 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-29 973	41 593	-199 200	-404 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	291 844	321 816	122 617	-112 256
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	374 188	422 508		
Kortsiktig gjeld	-82 344	-100 692		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	291 844	321 816		



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	849 816	629 472	850 000	935 000
Andre inntekter	3	264 901	1 603	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 114 717	631 075	850 000	935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 878	-11 894	-9 200	-9 200
Styrehonorar	5	-77 150	-84 350	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-5 308	-5 050	-5 300	-5 500
Forretningsførerhonorar		-34 720	-33 385	-35 100	-36 800
Konsulenthonorar	7	-188 938	-188 731	-55 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-59 699	-1 757 815	-182 000	-300 000
Forsikringer		-95 372	-48 610	-53 500	-105 000
Festeavgift		0	0	-9 000	0
Kommunale avgifter	9	-121 075	-114 964	-123 600	-131 700
Energi/fyring		-31 062	-31 613	-28 000	-28 000
Andre driftskostnader	10	-30 589	-245 486	-37 300	-30 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-654 790	-2 521 898	-603 000	-771 900
DRIFTSRESULTAT		459 927	-1 890 823	247 000	163 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 398	1 013	0	0
Finanskostnader	12	-363 247	-202 640	-298 200	-448 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-360 849	-201 627	-298 200	-448 200
ÅRSRESULTAT		99 078	-2 092 450	-51 200	-285 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		99 078	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 092 450		



LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 806 257	9 806 257
SUM ANLEGGSMIDLER		9 806 257	9 806 257
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92	5 622
Forskuddsbetalte kostnader		2 717	2 624
Driftskonto OBOS-banken		363 212	406 200
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 167	8 062
SUM OMLØPSMIDLER		374 188	422 508
SUM EIENDELER		10 180 445	10 228 765
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 2 250		22 500	22 500
Opptjent egenkapital		3 141 569	3 042 491
SUM EGENKAPITAL		3 164 069	3 064 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 934 032	7 063 083
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 934 032	7 063 083
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 943	7 301
Leverandørgjeld		10 471	81 001
Skyldige offentlige avgifter	15	11 657	10 706
Påløpte renter		36 220	1 684
Påløpte avdrag		10 053	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 344	100 692



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 180 445	10 228 765
Pantstillelse	16	7 350 000	7 350 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.04.2024
Styret i Lille Damsgård Borettslag

Stian Totland /s/

Sigurd Reigstad Christensen /s/

Andreas Hiorth Ersvær /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	849 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	849 816

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetaling fra Tryg Forsikring ifm. forsikringssak 21830342 i 2022	264 901
SUM ANDRE INNETEKTER	264 901

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

Arbeidsgiveravgift	-10 878
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 878

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 150.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 308.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-177 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-188 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 483
Drift/vedlikehold elektro	-4 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448
Kostnader dugnader	-868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 699

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 674
Vann- og avløpsavgift	-54 604
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-33 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 075

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

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 206
Diverse leiekostnader/leasing	-9 445
Andre fremmede tjenester	-215
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 589

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
SUM FINANSINNTEKTER	2 398

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-245 389
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 858
SUM FINANSKOSTNADER	-363 247

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1951.	8 502 262
Påkostning balkong år 2016	700 645
Opparbeiding uteområde 2017	603 350
SUM BYGNINGER	9 806 257

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.153/bnr.457

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

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

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 020 000	
Nedbetalt tidligere	233 581	
Nedbetalt i år	109 666	
		-4 676 753

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	23 336	
Nedbetalt i år	19 385	
		-2 257 279

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 934 032**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 167
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 490

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-11 657**

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av lagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 934 032
----------	-----------

TOTALT

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

Bygninger	9 806 257
TOTALT	9 806 257



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602109. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Ny hovedvannledning	4 leiligheter i 102 har fått nytt vannrør og sluk, ny hovedvannledning Soilrør og sanipexrør i hele bygget.
2017 - 2018	Oppgradering uteområde	Det har blant annet blitt nye gangveier og ny trappetilkomst, bygget felles terrasse, fjernet kratt og planert grøntareal.
2016 - 2016	Rehabilitering tak og altaner	
2016 - 2016	Vedlikehold fasade, pusset og malt	



Vedlegg 2 til sak 6. Fjerning av utvendig trapp ved endevegg ved 104 mot skog





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 6227 Selskapsnavn: Lille Damsgård Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.