



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 812 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS IBSENS GATE 16-26  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930812706

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Anna driftsinntekt		2 212 873	1 878 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 212 873</b>	<b>1 878 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			39 935
Avskrivning på varige driftsmiddel og immaterielle egedelar		90 000	
Annan driftskostnad		1 584 475	1 583 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 674 475</b>	<b>1 623 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 398</b>	<b>254 735</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		4 818	123 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 818</b>	<b>123 667</b>
Annan finanskostnad		504 388	461 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>504 388</b>	<b>461 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 570</b>	<b>-337 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Overføring til/frå annan egenkapital		38 828	-83 262
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Sum immaterielle egedelar		0	0
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygningar og annan fast eigedom		9 910 000	10 000 000
Sum varige driftsmiddel		9 910 000	10 000 000
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		9 910 000	10 000 000
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Krav</b>			
Kundekrav		4 926	22 700
Andre krav		65 719	13 218
Sum krav		70 645	35 918
<b>Investeringar</b>			
Sum investeringar		0	0
<b>Bankinnskot, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskot, kontantar og liknande		604 425	568 480
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		604 425	568 480
Sum omløpsmiddel		675 070	604 398
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>

### BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Selskapskapital		105 555	105 555
Annan innskoten eigenkapital		0	0
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>105 555</b>	<b>105 555</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annan eigenkapital		3 532 590	3 493 762
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>3 532 590</b>	<b>3 493 762</b>
<b>Sum eigenkapital</b>		<b>3 638 145</b>	<b>3 599 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetjinger for plikter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjonar		6 871 630	6 944 193
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>6 871 630</b>	<b>6 944 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 871 630</b>	<b>6 944 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjonar		2 099	4 153
Leverandørgjeld		14 144	
Anna kortsiktig gjeld		59 053	56 735
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 296</b>	<b>60 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 946 926</b>	<b>7 005 081</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405423

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 812 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS IBSENS GATE 16-26  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 930 812 706  
AS IBSENS GATE 16-26

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Anna driftsinntekt		2 212 873	1 878 140
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 212 873</b>	<b>1 878 140</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			39 935
Avskrivning på varige driftsmiddel og immaterielle egedelar		90 000	
Annan driftskostnad		1 584 475	1 583 470
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 674 475</b>	<b>1 623 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 398</b>	<b>254 735</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		4 818	123 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 818</b>	<b>123 667</b>
Annan finanskostnad		504 388	461 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>504 388</b>	<b>461 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-499 570</b>	<b>-337 997</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Overføring til/frå annan eigenkapital		38 828	-83 262
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>



Organisasjonsnr: 930 812 706  
AS IBSENS GATE 16-26

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Sum immaterielle egedelar		0	0
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger og annan fast egedom			
Sum varige driftsmiddel		9 910 000	10 000 000
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		9 910 000	10 000 000
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Krav</b>			
Kundekrav		4 926	22 700
Andre krav		65 719	13 218
Sum krav		70 645	35 918
<b>Investeringar</b>			
Sum investeringar		0	0
<b>Bankinnskot, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		604 425	568 480
Sum omløpsmiddel		675 070	604 398
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Selskapskapital		105 555	105 555
Annan innskoten eigenkapital		0	0
Sum innskoten eigenkapital		105 555	105 555



<b>Opptent egenkapital</b>		
Annan egenkapital	3 532 590	3 493 762
<b>Sum opptent egenkapital</b>	<b>3 532 590</b>	<b>3 493 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 638 145</b>	<b>3 599 317</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetjinger for plikter	0	0
<b>Anna langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	6 871 630	6 944 193
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>	<b>6 871 630</b>	<b>6 944 193</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 871 630</b>	<b>6 944 193</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjonar	2 099	4 153
Leverandørgjeld	14 144	
Anna kortsiktig gjeld	59 053	56 735
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>75 296</b>	<b>60 888</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 946 926</b>	<b>7 005 081</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>



Organisasjonsnr: 930 812 706  
AS IBSENS GATE 16-26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
Er det usikkerheit om vidare drift?: Nei

**Note**

Tal på årsverk i rekneskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12. \_\_\_\_\_ Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

**Konsernrekneskap**

Morselskapet sitt namn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikkje er tatt med i konsolideringa

Konsern, tilknytt selskap m.v. - krav og gjeld

**Krav**

Samla beløp - tilknytt selskap \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Pantstillingar \_\_\_\_\_ Beløp

Behaldning av egne aksjar \_\_\_\_\_ Tal på aksjar Pålydande \_\_\_\_\_ Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstilling til medlem**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstilling til leiande personar: Nei

Opplysingar om:

Medlem av:

Meir om lån og sikkerhetsstilling



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 428

AS IBSENS GATE 16-26



## Velkommen til årsmøte i AS IBSENS GATE 16-26

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Digitalt på Teams: <https://tinyurl.com/ibsensgate2025>.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Velkommen til digital generalforsamling

Nye og gamle beboere ønskes velkommen til aksjelagets generalforsamling/årsmøte. Møtet vil bli holdt i Microsoft Teams. Logg gjerne på noen minutter før vi starter, så blir du sluppet inn fra "lobbyen" og vi får registrert oppmøtet. Denne linken skal ta deg til møtet, enn i nettleseren din eller Teams hvis du har det installert: <https://tinyurl.com/ibsensgate2025>

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om endring av vedtektene, §18
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte til styret

Med vennlig hilsen,

Styret i AS IBSENS GATE 16-26



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Elin Flaaten velges til møteleder

### Forslag til vedtak

Elin Flaaten velges til møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Langseth foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

1. 0428 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Forslag om endring av vedtektene, §18

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

I aksjelagets vedtekter § 18 stadfestes blant annet styrehonorar (skjermdump vedlagt). Gjeldende styrehonorar har en totalramme på inntil kr 35 000 per år som fordeles mellom styremedlemmene. Dagens styrehonorar ble vedtatt i 2020. I tillegg er det anledning til en styremiddag inntil kr 4000 hvis økonomien tillater det, men dette har ikke vært praktisert de siste årene.

Styret foreslår for generalforsamlingen en vedtektsendring som ikke stadfester noe beløp, og at generalforsamlingen heller fastsetter styrehonoraret hvert år.

### Styrets innstilling

Styret anser det som en bedre løsning at det hver vår kan fremmes forslag til ordinær generalforsamlingen om hva styrehonorar bør utgjøre for året som har gått. I perioder med spesielt krevende prosjekter hvor styret



eller enkelte styremedlemmer kan få en større arbeidsbelastning enn ellers, er dette en mer hensiktsmessig og rettferdig løsning. Forslaget gjør det også enklere å ta hensyn til inflasjon.

#### Forslag til vedtak

Gjeldende vedtekt § 18 Krav om styre – valg av styre, tjenestetid mv., avsnitt seks: "Styret fastsetter selv sine godtgjørelser innenfor en total ramme oppad begrenset til kr. 35 000,- per år, eller lavere dersom selskapets økonomi tilsier reduksjon. Det settes av inntil kr. 4000,- per år til avholdelse av middag for styret forutsatt at selskapets økonomi tillater det." Styret foreslår at dette avsnittet erstattes med: "Generalforsamlingen fastsetter hvert år styrets godtgjørelse".

#### Vedlegg

2. vedtekt §18 skjermdump.png

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

#### Styrets innstilling

Prisstigningen fra da styrehonorar ble fastsatt i 2020 frem til i dag vært omtrent 23 prosent. Ifølge vår forretningsfører OBOS ligger dagens styrehonorar i aksjelaget på halvparten av det tilsvarende boligselskaper gir sine respektive styrer for nedlagt arbeid.

Styrehonoraret kan anses som et symbolsk vederlag og anerkjennelse av arbeidet som er lagt ned hvert år. Styret foreslår i år et honorar som først og fremst imøtekommer inflasjonen i samfunnet de siste fem årene.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte til styret

Ifølge aksjelagets vedtekter §6 skal styret bestå av mellom tre og ti styremedlemmer. Styremedlemmer velges av generalforsamlingen for to år av gangen.

Styrets sammensetning siden april 2024:

Elin Flaaten, styreleder (stiller til gjenvalg)

Oda Brunvoll Larsson (Stiller til gjenvalg)

Espen Rusti Nygard (ikke på valg)

Henry Langseth (ikke på valg)

#### Innstilling



For å sikre kontinuitet i styret og god ivaretagelse av flere viktige arbeidsområder bør vi ideelt sett være seks personer i styret. Vi er takknemlig for at Ole Johan Munch stiller som kandidat, og arbeider med å fylle ytterlig en plass frem til generalforsamlingen. Det er en fordel at så mange oppganger som mulig er representert i styret. Det er åpent for benkeforslag under møtet.

## Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Flaaten  
Stiller til gjenvalg
- Oda Brunvoll Larsson  
Stiller til gjenvalg
- Ole Johan Munch  
Ny til styret. Har byggeteknisk erfaring og kompetanse, er interessert i svært mange emner i byggfaget og ønsker å operere i sameiets favør.



## Styrets årsrapport

### Årsberetning fra styret for 2024-2025

#### Administrasjon

Det har vært avholdt ni digitale styremøter i løpet av året, samt en HMS-runde i hele bygget i begynnelsen av juli. Styremøtene varierer innholdsmessig, og det arbeides også mellom møtepunktene. På sakskartet er gjerne henvendelser fra beboere, planlegging av dugnader, økonomi, vedlikeholdsprosjekter, parkeringsanlegg, styregodkjenninger av nye aksjonærer, leverandøravtaler, søknader om fremleie og HMS. Styret tok i januar i bruk OBOS sin portal Styrerommet for administrasjon av møter, kommunikasjon, planlegging og økonomi. Det ble gjennomført åtte eierskifter i 2024. Styreleder fører aksjebok, bistår eiendomsmekler og aksjonær ved salg og kontraktsarbeid. Forretningsfører OBOS registrerer eierskifte og foretar fakturering.

#### Kommunikasjon

Vibbo benyttes hovedsakelig som kommunikasjonsplattform med aksjonærene, og implementering av denne virker som har gått bra. Alle oppganger har sin egen nabochat hvor man kan gi beskjeder eller spørre om hjelp. Administrasjon av ordensplikter benytter også Vibbo til påminnelser og beskjeder. Oppslagstavlene over postkassene benyttes nå unntaksvis for meldinger fra styret.

Vedlikeholdsarbeid I løpet av året har det vært små og større prosjekter. Alle hovedsikringene er oppgradert og med det er også kapasitet til hver oppgang forbedret. Låsene på hoveddørene begynte å fuske, og nesten alle sluttstykker ble skiftet ut. I forbindelse med spyling av kummene ble det avdekket en lekkasje som ble utbedret. Brannslukningsapparater sjekkes årlig av eksternt firma. Vaktmesterfirma ble hyret inn til å utføre både beskjæring av hekk og annet forefallende vi trengte hjelp til. Det har vært litt utfordring med rotter i en av oppgangene, men med bistand fra skadedyrfirma håper vi at dette har bedret seg.

#### Leverandører og tjenestetilbud

I begynnelsen av året tegnet aksjelaget abonnement på Obos nøkkel, som gjør at alle aksjonærer kan låse seg inn med egen mobil. Løsningen gjør det også mulig å gi gjester eller håndverkere tilgang i en tidsbegrenset periode.

Eksisterende avtale med Telenor om bredbånd/tv-kanaler var i ferd med å løpe ut. Nye tilbud ble innhentet, og en fastpris- avtale med Obos fiber kom på plass frem til og med 2029. TV-kanaler er ikke lenger en del av avtalen, etter at vi gjorde en liten spørreundersøkelse i Vibbo.

Lån ble refinansiert til Handelsbanken med bedre rentevilkår. Styret engasjerte i oktober OBOS prosjekt for å gjennomføre en energikartlegging og forprosjekt VVS (pågående). Enova har gitt tilsagn om tilskudd til dette oppdraget.

#### Spesielle uforutsette hendelser

En avløpskummer gikk tett i en oppgang i begynnelsen av juli, og førte til en mindre oversvømmelse.

VVS-firma sørget for å spyle opp rørstammen som var tett, men forsikringsselskap ble koblet på og sørget for skadebegrensning og desinfisering av bodområdet hvor kloakkvann hadde rennet ut.

#### Beboeraktiviteter og dugnader

Vår og høstdugnader er et viktig bidrag for å holde hageanlegget vedlike. Avhengig av oppmøtet, legger ivrige beboere ned omtrent 70-80 dugnadstimer i løpet av året. Dette er et viktig bidrag til bomiljøet og hjelper med å holde felleskostnader nede. Oppfølging av ordensplikter er stort sett bra i alle oppganger, og styret prøver å følge opp der det trengs.

Det var i 2024 et hundre år siden bygget sto ferdig og de første beboerne flyttet inn i januar 1924. Bygget ble i sin tid reist av Sporveisreparatørens boligselskap og det var kun arbeidere tilknyttet sporveien som kunne kjøpe leilighet her. Arkitekt Martin Enger tegnet Ibsensgate 16-26 og flere andre boligkomplekser på Møhlenpris og Gyldenpris her i Bergen.



**AS IBSENS GATE 16-26  
ORG.NR. 930 812 706, KUNDENR. 428**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 027 796	1 851 600	2 065 876	2 090 000
Andre inntekter	3	185 077	26 540	81 300	106 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 212 873</b>	<b>1 878 140</b>	<b>2 147 176</b>	<b>2 196 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-4 935	-4 935	-7 050
Styrehonorar	4	0	-35 000	-35 000	-50 000
Avskrivninger		-90 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-33 375	-31 250	-30 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 313	-15 938	-78 125	-82 000
Konsulenthonorar	6	-49 283	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-206 522	-586 241	-330 000	-431 000
Forsikringer		-179 606	-163 009	-181 384	-218 000
Kommunale avgifter	8	-488 559	-452 038	-489 848	-544 000
Energi/fyring		-57 331	-46 601	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 544	-271 528	-296 584	-132 000
Andre driftskostnader	9	-155 942	-16 865	-26 000	-111 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 674 475</b>	<b>-1 623 405</b>	<b>-1 521 876</b>	<b>-1 640 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>538 398</b>	<b>254 735</b>	<b>625 300</b>	<b>555 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 818	123 667	0	0
Finanskostnader	11	-504 388	-461 664	-470 000	-380 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-499 570</b>	<b>-337 997</b>	<b>-470 000</b>	<b>-380 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 828</b>	<b>-83 262</b>	<b>155 300</b>	<b>175 950</b>
Overføringer:					
Reduksjon egenkapital			-83 262		
Opptjent egenkapital		38 828			



**AS IBSENS GATE 16-26**  
**ORG.NR. 930 812 706, KUNDENR. 428**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 910 000	10 000 000
Tomt		1 000 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 910 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 926	22 700
Forskuddsbetalte kostnader		65 719	13 218
Driftskonto OBOS-banken		604 425	0
Innestående i andre banker		0	568 480
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>675 070</b>	<b>604 398</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	105 555	105 555
Opptjent egenkapital		3 532 590	3 493 762
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 638 145</b>	<b>3 599 317</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 871 630	6 944 193
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 871 630</b>	<b>6 944 193</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 553	16 800
Leverandørgjeld		14 144	0
Påløpte renter		2 099	4 153
Annen kortsiktig gjeld	15	1 500	39 935
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 296</b>	<b>60 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 585 070</b>	<b>10 604 398</b>
Pantstillelse	16	6 900 000	6 900 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 31.03.2025			
Styret i AS Ibsens Gate 16-26			
Elin Flaaten /s/	Henry Langseth /s/	Oda Brunvoll Larsson /s/	
Espen Rusti Nygard /s/			

**NOTE: 1****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.

**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 etter brøk	1 428 716
Felleskostnader likt	480 672
Felleskostnader likt bolig/næring	118 408
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 027 796</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	139 597
Utleie	45 480
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>185 077</b>

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar 2023/2024	35000
Honorar 2019/2020 - tilbakeført avsatt honorar som er avstått	-35000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>0</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 283
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 283</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-53 668
Drift/vedlikehold VVS	-20 075
Drift/vedlikehold elektro	-67 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 175
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 056
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-206 522</b>

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

Eiendomsskatt	-135 774
Vann- og avløpsavgift	-212 757
Feieavgift	-15 660
Renovasjonsavgift	-124 369
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-488 559</b>

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

Container	-15 013
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 281
Håndverktøy	-12 271
Annet driftsmateriale	-1 961
Snørydding	-93 589
Andre fremmede tjenester	-8 702
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-12 156
Bank- og kortgebyr	-1 370
Tap på fordringer,	-2 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 942</b>

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

Renter bank	2 894
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 924
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 818</b>

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

Renter og gebyr på lån	-503 862
Renter på leverandørgjeld	-526
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-504 388</b>

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

Kostpris	9 000 000	
Avskrevet 1% bygningsverdi i år	90 000	
Kostpris/bokført verdi		8 910 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>8 910 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1922.  
Gnr.162/bnr.296 M. flere

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr		105 555
-------------------------	--	---------

fordelt på 38 aksjer à kr 2777,77.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Sparebanken Sogn og Fjordane		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	555 807	
Nedbetalt i år	6 944 193	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2024	-6 900 000	
Nedbetalt i år	28 370	
		-6 871 630
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 871 630</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad		-1 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 500</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 871 630
<b>TOTALT</b>	<b>6 871 630</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 910 000
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 910 000</b>



Til generalforsamlingen i AS Ibsens Gate 16-26

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Ibsens Gate 16-26** som viser et overskudd på kr 38 828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 sameiet 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 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 sameiets 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 01.04.2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## Vedlegg 2 til sak 6. Forslag om endring av vedtektene, §18

§ 18 Krav om styre – valg av styre, tjenestetid mv.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Ved suppleringsvalg kan kortere tjenestetid fastsettes.

Tjenestetiden regnes fra valget når ikke noe annet er bestemt. Den opphører ved avslutning av den ordinære generalforsamlingen i det året tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan finne sted.

Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt styremedlem er valgt.

Et styremedlem har rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute dersom særlig grunn foreligger. Styret skal i slike tilfeller gis forhåndsvarsel innen rimelig tid.

Et styremedlem kan avsettes ved mislighold av sin posisjon som styremedlem eller ved manglende oppmøte og engasjement. Denne beslutningen skal tas av det sittende styret. Vedtaket skal være enstemmig.

Opphører vervet for et styremedlem før tjenestetiden er ute, og det ikke finnes varamedlem, skal resten av styret sørge for valg av nytt styremedlem for resten av tjenestetiden. Hører valget under generalforsamlingen, kan det utstå til neste ordinære generalforsamling dersom styret er vedtaksført.

Styret fastsetter selv sine godtgjørelser innenfor en total ramme oppad begrenset til kr. 35 000,- per år, eller lavere dersom selskapets økonomi tilsier reduksjon. Det settes av inntil kr. 4000,- per år til avholdelse av middag for styret forutsatt at selskapets økonomi tillater det.

Styrets arbeid skal etter endt periode evalueres. Denne evalueringen skal nedtegnes skriftlig slik at kommende styremedlemmer kan lære av de forhold som har eksistert på et tidligere tidspunkt. Styreleder utnevner et av styremedlemmene som skal være ansvarlig for evalueringen.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 428 Selskapsnavn: AS IBSENS GATE 16-26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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