



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 885 234 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

### 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, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 208 632	7 923 480
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 208 632</b>	<b>7 923 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 754	239 787
Annen driftskostnad		5 411 620	4 289 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 651 374</b>	<b>4 529 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 557 258</b>	<b>3 394 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 874	6 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 874</b>	<b>6 940</b>
Annen finanskostnad		1 708 459	918 262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 708 459</b>	<b>918 262</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 686 585</b>	<b>-911 322</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 870 673	2 483 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 125 000	118 125 000
Sum varige driftsmidler		118 125 000	118 125 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		57 133	100 203
Sum finansielle anleggsmidler		57 133	100 203
Sum anleggsmidler		118 182 133	118 225 203
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 965	139 505
Sum fordringer		20 965	139 505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 050 817	5 951 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 050 817	5 951 075
Sum omløpsmidler		4 071 782	6 090 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 253 915</b>	<b>124 315 783</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 307 741	45 437 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 307 741</b>	<b>45 437 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>47 317 041</b>	<b>45 446 368</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 944 578	53 937 754
Øvrig langsiktig gjeld		23 669 586	23 715 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 614 164</b>	<b>77 653 158</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 614 164</b>	<b>77 653 158</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 233 989	1 079 041
Leverandørgjeld		62 830	115 893
Skyldige offentlige avgifter		22 616	21 157
Annen kortsiktig gjeld		3 275	166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 322 710</b>	<b>1 216 257</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 936 874</b>	<b>78 869 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 253 915</b>	<b>124 315 783</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411131

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 885 234 992  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

**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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 208 632	7 923 480
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 208 632</b>	<b>7 923 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 754	239 787
Annen driftskostnad		5 411 620	4 289 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 651 374</b>	<b>4 529 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 557 258</b>	<b>3 394 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 874	6 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 874</b>	<b>6 940</b>
Annen finanskostnad		1 708 459	918 262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 708 459</b>	<b>918 262</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 686 585</b>	<b>-911 322</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 870 673	2 483 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## 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

118 125 000	118 125 000
-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

118 125 000	118 125 000
-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

57 133	100 203
--------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

57 133	100 203
--------	---------

Sum anleggsmidler

118 182 133	118 225 203
-------------	-------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

20 965	139 505
--------	---------

Sum fordringer

20 965	139 505
--------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

4 050 817	5 951 075
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 050 817	5 951 075
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

4 071 782	6 090 580
-----------	-----------

SUM EIENDELER

122 253 915	124 315 783
-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

9 300	9 300
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

9 300	9 300
-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	47 307 741	45 437 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>47 307 741</b>	<b>45 437 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>47 317 041</b>	<b>45 446 368</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 944 578	53 937 754
Øvrig langsiktig gjeld	23 669 586	23 715 404
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>73 614 164</b>	<b>77 653 158</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 614 164</b>	<b>77 653 158</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 233 989	1 079 041
Leverandørgjeld	62 830	115 893
Skyldige offentlige avgifter	22 616	21 157
Annen kortsiktig gjeld	3 275	166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 322 710</b>	<b>1 216 257</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>74 936 874</b>	<b>78 869 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>122 253 915</b>	<b>124 315 783</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6172

Lungegaarden Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lungegaarden 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:

8. mai 2024 kl. 18:00, Bara Eiendom, Inger Bang Lunds vei 4, 5059 Bergen (Kronstadparken). Møterom: Cebelle 1 etg. .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Ved ankomst er det fint om dere registrerer oppmøte, samt andelsnummeret på leiligheten du bor i og eventuelt registrerer fullmakt fra andre eiere.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145080,-
8. Innføring av trivselskomite og at det bevilges penger av styret til dette.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Lungegaarden 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at Tonje Aksnes, forretningsfører i OBOS, blir valgt som møteleder

### Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

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 Elin Beate Rand foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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. 6172 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125. Dette beløpet har stått i ro og ikke vært indeksregulert de siste to årene.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 210 125.



Sak 7

## **Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145080,-**

Forslag fremmet av:

Zhenina Plamenova Miteva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lungegaarden borettslag har i flere år lagt langt over gjennomsnittet for styregodtgjørelse. For å dekke inn noen av de kommende utgifter, som oppussing av fasaden og utskiftninger av alle vinduene, foreslår jeg at man endrer styrehonoraret. Et styre bevilges i gjennomsnitt 1560kr pr leilighet i borettslag med 81-250 leiligheter. I vårt borettslag blir det  $1560\text{kr} \cdot 93 \text{ leiligheter} = 145\ 080\text{kr}$ .

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at det bør utøves måtehold når det gjelder styrehonorar. Det er grunnen til at beløpet har stått uendret i flere år, siden årsmøtet i 2021, og uten at det er blitt prisindeksert. Honoraret bør også ses i sammenheng med det arbeidet som er gjort det siste året, og de store investeringene har medført og vil medføre betraktelig merarbeid på styret. Dette er ikke året å gå ned i honorar for styremedlemmer som gjør en innsats for oss alle.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 145080 kr.

Sak 8

## **Innføring av trivselskomite og at det bevilges penger av styret til dette.**

Forslag fremmet av:

Zhenina Plamenova Miteva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trivselskomitéen og deres ansvar.

Instruks for trivsels komitéen.

Borettslaget skal ha en trivselskomitéen bestående av maks 4 medlemmer. Trivselskomitéen bør så langt det er mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret og/eller valgkomiteen kan ikke velges inn i trivselskomitéen.

Trivselskomitéen skal velges av generalforsamlingen.

Trivselskomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

Ved frafall i valgperioden, finner trivselskomitéen eventuelt selv et nytt medlem. Dette rapporteres til styret.



Trivselskomiteens funksjon vil være å jobbe for inkludering, engasjement og trivsel i borettslaget. Trivselskomiteen sin oppgave vil i hovedsak være å arrangere sosiale sammenkomster gjennom året.

Trivselskomiteen bevilges kroner 5000,- i året som skal brukes til sosiale arrangementer for beboere i borettslaget.

Trivselskomiteen lager eget budsjett og rapporterer til styret.

Styret kan gjøre en årlig vurdering på hvor mye som skal bevilges basert på trivselskomiteens behov.

#### Styrets innstilling

Styret har ingenting imot trivsel. Om noen ønsker å gå sammen om å gjøre noe, kan de skissere en ide til styret med budsjett, så kan gode ideer få bevilget midler fra styret. Det trengs ingen komite for det.

#### Forslag til vedtak

Det innføres en trivselskomite i Lungegaarden borettslag med pengebevilgning fra styret.

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet og har følgende vedlagte innstilling til valg for nytt styret. Styret ønsker å videreføre bruk av valgkomite og oppfordrer at flere stiller til valg på årsmøtet.

#### Innstilling

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Andreas Berggreen**

Andreas Berggreen har flere års erfaring i styret og ønsker å stille til gjenvalg for å fortsette det arbeidet styret har satt i gang.

- **Luis Soto**

Luis Soto har flere års erfaring i styret og ønsker å stille til gjenvalg for å fortsette det arbeidet styret har satt i gang.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anne Haugen**

Anne Haugen ønsker å fortsette med ett år til i styret som varamedlem for å fortsette det arbeidet som er påbegynt.

- **Daniel Schwarz**

Daniel Schwartz ønsker å fortsette med ett år til i styret som varamedlem for å fortsette det arbeidet som er påbegynt.



**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lisa-Marie Måseidvåg Selvik

Lisa-Marie Måseidvåg Selvik har påtatt seg å videreføre valgkomiteens arbeid. Det er to ledige plasser i valgkomiteen.

**Vedlegg**

1. Foreløpig innstilling av kandidater-2 (2).pdf

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Innstilling**

Viktig å velge sittende styremedlemmer for å representere oss.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Herdis Moldøen

Styreleder skal sitte i et år til.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Beate Rand

Elin Beate Rand er styremedlem som har ett år til igjen av styreperioden.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Herdis Moldøyen	Møllendalsveien 4
Nestleder	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Rolf Endresen Opkvitne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Anne Haugen	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Daniel Schwarz	Møllendalsveien 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Varadelegert	Luis Antonio Soto	Møllendalsveien 4

### Valgkomite

Medlem	Christian Edvard Fylkesnes	Møllendalsveien 4
Medlem	Lisa-Marie Måseidsvåg Selsvik	Møllendalsveien 4
Medlem	Ingeborg Hansen	Møllendalsveien 4

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan nås på e-post [lungegaarden@styrerrommet.no](mailto:lungegaarden@styrerrommet.no) og gjennom appen Vibbo eller [vibbo.no/lungegaarden](http://vibbo.no/lungegaarden).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som jevnlig blir oppdatert av styret. Vibbo er borettslagets offisielle kommunikasjonskanal.

### Generelle opplysninger om Lungegaarden Borettslag

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

Lungegaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885234992, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

162 42 44

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lungegaarden 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 AS.

## Styrets arbeid:

### Møteaktivitet

Det har i 2023 vært 9 styremøter, noen styredugnader og ett årsmøte. Varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

### Fasade og vedlikehold

Vi ferdigstilte arbeidet med å tette tak med ny asfaltapp etter lekkasje ned i 5. etasje. Nye betongheller ble lagt og nye møbler innkjøpt. Forsikringen dekket ikke dette siden det er et brukstak. Vi har også fikset to leiligheter med vannlekkasje, asfaltert hull på parkeringsplassen, markert nye parkeringsplasser og tettet hull for skadedyrinvasjon i kjelleren. Vi har også brukt mye tid på å planlegge for renovering av fasade med utskifting av vindu og dører i hele bygget. Vi engasjerte prosjektledere i OBOS prosjekt for å lede dette arbeidet videre.

### Ventilasjonsanlegg

Vi innhentet tilbud fra fire leverandører i 2023 for utskifting av ventilasjonsanlegg. Etter samtale med prosjektleder i OBOS fikk vi råd om å se utskiftingen av ventilasjonsanlegget i sammenheng med søknad om midler fra Enova. Et nytt ventilasjonssystem vil kreve at alle leiligheter har rett ventilator (kjøkkenvifte) koblet på anlegget. Styret begynte kartleggingen av kjøkkenviftene i de ulike leilighetene. Eiere med feil ventilator vil få pålegg om å skifte den ut.

### TV- og bredbånd

I 2023 gikk vi over til OBOS Open net som gav oss en fiberløsning og bedre nett. Dette ble innført iløpet av april. Beboere har fra den tid eget ansvar for ønsket tv-abonnement.

### Elbil-lading

Elbil-anlegg for alle parkeringsplasser ble ferdigstilt. Løsningen er levert av Aneo mobility og alle beboere med elbil kan tegne et abonnement etter eget ønske. Vi søkte også om støtte til elbilparkering fra tilskuddsordningen til Bergen kommune. Tilskuddet på kr 125 273 ble innvilget i 2023.

### OBOS-nøkkel og digital nøkkel til hjemmehjelp

Det er nå mulig å åpne alle inngangsdørene med OBOS-nøkkel. Det skjer via appen Unloc. Les mer om det i Vibbo. Vi har også opprettet e-lås-avtale for hjemmehjelpjenesten i Bergen kommune.

### Parkering

Bygget har 52 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg leies 15 plasser ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget på dagtid. Styret har fremdeles avtale med Vestpark for parkeringskontroll. Vi har markert parkeringsplasser på nytt, samt flyttet handicap-parkeringen mot inngang øst. Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo.

### HMS

I perioden har alle rutinemessige kontroller blitt gjennomført, inkludert brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr, brannslukkeapparat, brannklokker og heiskontroll. Fremkommelighet og å påse at møbler/barnevogner/sykler/søppel/annet ikke er lagret i fellesområder er også et fokusområde som har jevnlig blitt kontrollert i løpet av perioden. Nye sensorer ble skiftet ut etter mange ugyldige brannalarmer natterstid. Det ble også satt inn ny sirene på takterassen. Viktig at alle setter seg inn i brannrutinene og vet hvordan en slår av en falsk brannalarm.



## Dugnad

Det ble arrangert dugnad i juni med totalt deltakere fra 11 andeler. Parkeringsplassen ble kostet, bed luket og vi brukte god tid på å montere møbler på taket. Bossrommet og styreboden ble ryddet og vasket. Trær og busker ble kuttet, og det ble kjøpt inn nye planter og trær til blomsterbedet vårt på parkeringsplassen.

## Økning i felleskostnadene

Med bakgrunn i omfattende reparasjonsarbeid og nytt lån det siste året, vedtok styret å øke felleskostnadene med 6 % fra 1.1.2023.

## Diverse

- Styret har behandlet bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for henvendelser for beboere/andelseiere og meglere

## Tilskudd

- Styret søkte om å ta ut 85700 i oppsparte miljømidler i Obos til nye møbler og planter på taket.
- Borettslaget fikk kr 10 000 i Nabolagsmidler fra Sparebanken Vest for å pynte opp uteområdet.
- Borettslaget fikk innvilget søknad for elbil-parkeringsanlegg fra Bergen kommune på kr 125 273.

## Fremtidige planer:

### Fasade

Grunnet lekkasje og inntrenging av vann rundt vinduer, på begge langsidene, samt fuktighet i vegger i innvendig gang, planlegger styret vedlikehold av fasade i 2024 og 2025. Styret har, etter anbefalinger fra prosjektleder i Obos, vedtatt at vi må skifte ut alle vinder og dører i bygget, tette de bedre, male fasaden med riktig maling og, dersom kommunen godtar, kle inn bygget med kledning som tetter bedre enn i dag. Dette skjer i samarbeid med et arkitektfirma og må ses i sammenheng med en søknad til Enova.

### Ventilasjonsanlegg

Styret har vedtatt at vi skal skifte ut ventilasjonsanlegget. Dette er et ventilasjonsanlegg med varmepumpeløsning som vil gi enda bedre energibesparelser. Noe ombygging av sykkelrom må påregnes. Prosjektet ses i sammenheng med søknaden til Enova.

### Solcelleanlegg

Etter ekstraordinær generalforsamling fikk styret fullmakt til å gjennomføre investering i solcellepanelanlegg som en del av Enova – prosjektet. Dette gjør bare styret dersom det er formålstjenelig for søknaden for støtte, etter råd fra prosjektleder i Obos.

### Bærekonstruksjon

Styret vil kartlegge status på bærestolpene til bygget som står i sjøvann i Store lungegaardsvann. Dette vil en, alt etter utfall, måtte behandle i fremtiden.

### Lån og felleskostnader

Styret jobber med å skaffe et nytt lån på rundt 33 millioner kroner. Økning av månedlige felleskostnader må påregnes. Økning av felleskostnader blir beregnet ut ifra størrelsen på leiligheten.



## 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Når styret i november vedtok budsjettet, viste vi at vi måtte gjøre noe, men vi viste ikke omfanget, pris og hadde fullstendig oversikt over kostnadene på det vi måtte vedta. Vi har laget et nytt rehabiliteringsregnskap og styrer etter oppdaterte tall i budsjettet.

### Energikostnader

Vi har tidvis hatt høyere energipriser i 2023 og forventer oss det samme i 2024. Vi forventer at nytt ventilasjonssystem vil ha en stor effekt på energibruk. Vi har også skiftet strømleverandør i 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lungegaarden Borettslag.

### Lån

Lungegaarden Borettslag har lån i Husbanken og Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 202 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette, samt nytt vedlikehold, danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.



Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. På grunn av nytt lånopptak må vi øke felleskostnadene ytterligere. Samtlige eiere vil få informasjon om dette i god tid før det inntreffer.

## Annenn informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1380358. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) av Husbanklånet. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.7** og **1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil **30 døgn** i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Min bolig på profilsiden i Vibbo-appen.

## Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2023	Rotteinvasjon i kjeller	Tettet rør og innganger for skadedyr.
2023	Lekkasjer rundt diverse vinduer	Lekkasjer rundt vinduer er fikset i to leiligheter.
2023	Parkeringsplass	Ny asfalt for å tette hull, markert nye parkeringsplasser, flyttet handicap-parkering.
2023	Elbil-lading	Innstallert elbil-lading på alle 52 parkeringsplasser.
2023	Fiberinternett	Skaffet fibernett til alle andeler for raskere nett. Sluttet med felles TV-avtale.
2023	Installering av el-nøkkel	OBOS-nøkkel ble innstallert på alle ytterdører slik at de kan åpnes via app på telefon.
2022-2023	Renovasjon av taket	Taket, både terrasse og ubenyttet tak, er tettet med ny asfaltapp, nye betongheller og nye møbler. Lekkasje i leilighet i 512 fikset i samme prosjekt.
2020 - 2020	Nytt porttelefonanlegg	Porttelefon i alle boliger er byttet ut, samt porttelefonavlen ved hovedinngangen
2020	Bytte til individuelle strømmålere	BKK er i gang med arbeidet med å bytte ut alle strømmålere til individuelle strømmålere i bygget.
2017 - 2017	Rehabilitering rør på tak og takterasse	Foring av taksluk, gjenstående arbeid etter tidligere rehabilitering
2016 - 2017	Reparasjoner på fasade sør og vest	Reparasjoner av sprekkdannelser i fasadene.
2016 - 2016	Nytt tak med beslag på tilbygg (trafo)	Taktekking på tilbygg, med tilhørende beslag. Lagt 100 mm isolasjonsdekke under. Nye takrenner og nedløp.
2016 - 2016	Utbedret brudd på vannledning	Brudd på privat vannledning til bygget i november. Det ble lagt nytt rør og montert ny stoppekran.
2015 - 2016	Fornyning av maskineri på heisene	Norsk Heiskontroll påpekte en del feil/mangler med lagets heiser. Det ble vedtatt å foreta en grundig fornying/utskiftning av maskineriet på den minste heisen, da reservedeler var utgått på dato.
2014 - 2014	Oppussing av fasade mot nord	Hele fasaden mot Store Lungegårdsvannet ble i august pusset opp og malt.
2013 - 2016	Rehabilitering rør på tak og takterasser	Rehabilitering av innvendige rør for overflatevann på tak og takterasser. Rehabiliteringen er gjort med å bruke relining,



2013 - 2013	Utbedret brudd på vannledning til BRL	en spesiell teknikk som gjør at en kan legge nytt plastrør inne i det eksisterende røret. Brudd på privat vannledning til bygget ble utbedret etter pålegg fra Bergen Kommune (høst 2013)
2013 - 2013	Malt fasade syd	Fasaden mot syd ble malt.



## LUNGEGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 874 323</b>	<b>1 427 527</b>	<b>4 874 323</b>	<b>2 749 072</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 870 673	2 483 003	-341 275	2 921 875
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	4 932 509	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 315 317	-3 968 217	-3 252 000	-3 255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-677 859	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 748	-499	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 125 251</b>	<b>3 446 796</b>	<b>-3 593 275</b>	<b>-333 125</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 749 072</b>	<b>4 874 323</b>	<b>1 281 048</b>	<b>2 415 947</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 071 782	6 090 580		
Kortsiktig gjeld		-1 322 710	-1 216 257		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 749 072</b>	<b>4 874 323</b>		



**LUNGEGAARDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 668 911	4 344 075	4 232 988	4 809 888
Innkrevde felleskostnader	2	3 443 337	3 398 676	3 564 012	3 656 112
Avgiftspliktige inntekter	3	180 932	169 288	200 000	120 000
Andre inntekter	3	237 593	11 441	11 000	11 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 530 773</b>	<b>7 923 480</b>	<b>8 008 000</b>	<b>8 597 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 628	-29 662	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-210 126	-210 125	-210 125	-210 125
Revisjonshonorar	6	-10 993	-10 528	-10 900	-11 500
Forretningsførerhonorar		-190 380	-183 060	-192 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-20 738	-51 190	-30 000	-15 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-18 600
Drift og vedlikehold	8	-2 858 522	-1 729 831	-4 275 000	-695 000
Forsikringer		-221 412	-206 561	-210 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-992 216	-938 075	-835 000	-1 073 000
Energi/fyring		-349 146	-348 850	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 881	-473 190	-479 000	-231 000
Andre driftskostnader	10	-435 734	-329 485	-294 650	-424 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 651 374</b>	<b>-4 529 155</b>	<b>-6 885 275</b>	<b>-3 434 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 879 399</b>	<b>3 394 325</b>	<b>1 122 725</b>	<b>5 162 875</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		677 859	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 557 258</b>	<b>3 394 325</b>	<b>1 122 725</b>	<b>5 162 875</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 874	6 940	0	0
Finanskostnader	12	-1 708 459	-918 262	-1 464 000	-2 241 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 686 585</b>	<b>-911 322</b>	<b>-1 464 000</b>	<b>-2 241 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 870 673</b>	<b>2 483 003</b>	<b>-341 275</b>	<b>2 921 875</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 870 673	2 483 003		



LUNGEGAARDEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygg m tomt	20	118 125 000	118 125 000
Miljøbankkonto, øremerket		57 133	100 203
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 182 133</b>	<b>118 225 203</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 965	139 505
Driftskonto OBOS-banken		4 045 732	5 950 290
Driftskonto OBOS-banken II		785	785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 300	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 071 782</b>	<b>6 090 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 253 915</b>	<b>124 315 783</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	13	47 307 741	45 437 068
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>47 317 041</b>	<b>45 446 368</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	49 944 578	53 937 754
Borettsinnskudd	15	23 615 700	23 615 700
Avsetning bomiljøtiltak	16	53 886	99 704
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 614 164</b>	<b>77 653 158</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		62 830	115 893
Skyldige offentlige avgifter	17	22 617	21 157
Påløpte renter		452 692	204 007
Påløpte avdrag		781 297	875 034
Annen kortsiktig gjeld	18	3 275	166
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 322 710</b>	<b>1 216 257</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 253 915</b>	<b>124 315 783</b>
Pantstillelse	19	123 075 000	123 075 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 22.04.2024			
Styret i Lungegaarden Borettslag			
Herdis Instefjord Moldøen /s/    Andreas Berggreen /s/    Rolf Endresen Opkvitne /s/			
Elin Beate Rand /s/    Luis Antonio Soto /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 oppjeningsprinsippet.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 925 384
Kabel-TV	287 078
Parkeringsleie	153 000
Dugnad	111 600
Ekstra kjellerbod	7 350
Kapitalkostnader på IN-lån	4 672 020
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 109
Overført til kapitalkostnader	-4 668 911
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 484 412</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-41 075
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 443 337</b>

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

Parkeringsplass	700
Miljøfond	85 700
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	2 000
Oppvaskmaskin	2 250
Tilskudd	135 273
Leie - Trafo/BKK	11 270
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	180 932
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>418 525</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 628
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 628</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 126.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 993.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 169
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 569
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 738</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elcom AS	-10 580
Tak og Ventilasjon AS	-18 120
Petter Dahl Services AS	-2 267 105
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 295 805</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-99 876
Drift/vedlikehold VVS	-7 500
Drift/vedlikehold elektro	-27 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 869
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 495
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 345
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 964
Kostnader dugnader	-11 245
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 858 522</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-302 268
Vann- og avløpsavgift	-357 172
Renovasjonsavgift	-332 777
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-992 216</b>

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

Lokalleie	-4 000
Container	-18 279
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 539
Diverse leiekostnader/leasing	-21 242
Driftsmateriell	-871
Lyspærer og sikringer	-2 524
Vaktmestertjenester	-75 414
Vakthold	-76 736
Renhold ved firmaer	-123 132
Snørydding	-74 250
Andre fremmede tjenester	-4 913
Kontor- og datarekvisita	-669
Andre kontorkostnader	-800
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 466
Velferdskostnader	-3 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-435 734</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 748
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 874</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 455 479
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-252 777
Renter på leverandørgjeld	-203
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 708 459</b>

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Oppjent egenkapital	44 123 928
Egenkapital fra IN tidligere år	5 547 914
Egenkapital fra IN 2023	677 859
Reduksjon EK fra IN	-3 041 960
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>47 307 741</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-4 932 509	
Nedbetalt tidligere	28 816	
Nedbetalt i år	101 885	
		-4 801 808

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2005	-94 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 918 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 213 432	
Nedbetalt tidligere, IN	5 547 914	
Nedbetalt i år, IN	677 859	
		-45 142 770

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-49 944 578**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-23 615 700	
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-23 615 700</b>	

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 886	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 886</b>	

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-22 617	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-22 617</b>	

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IN-avregning	-3 275	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 275</b>	

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
Pantelån	49 944 578
Påløpte avdrag	781 297
Beregnete IN-forpliktelser	3 183 813
<b>TOTALT</b>	<b>77 525 388</b>

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

Bygg m tomt	118 125 000
<b>TOTALT</b>	<b>118 125 000</b>

**NOTE: 20****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003/2004	118 125 000
<b>SUM BYGNINGER M TOMT</b>	<b>118 125 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.162/bnr.42-44

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



Til generalforsamlingen i Lungegaarden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lungegaarden Borettslag** som viser et overskudd på kr **1.870.673**. 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 23.04 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## Innstilling av kandidater

Følgende innstilling av kandidater er gjort av valgkomiteen bestående av Lisa-Marie Måseidvåg Selvik, Christian E. Fylkesnes og Ingeborg Hansen.

### Styremedlemmer (2 år)

- Andreas Berggreen stiller til gjenvalg
- Luis Soto stiller til gjenvalg

### Varamedlemmer (1 år om gangen)

- Anne Haugen stiller til gjenvalg
- Daniel Schwartz stiller til gjenvalg

### Valgkomite

- Lisa-Marie Måseidvåg Selvik stiller til gjenvalg
- Navn – behov for ny
- Navn – behov for ny

Det er ikke meldt interesse fra andre kandidater.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 6172 Selskapsnavn: Lungegaarden 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](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.