



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 588 659	4 358 939
Sum inntekter		5 588 659	4 358 939
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		1 381 262	1 253 599
Sum kostnader		1 432 607	1 253 599
Driftsresultat		4 156 052	3 105 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 049	1 166
Sum finansinntekter		7 049	1 166
Annen finanskostnad		1 790 406	1 016 385
Sum finanskostnader		1 790 406	1 016 385
Netto finans		-1 783 357	-1 015 219
Resultat før skattekostnad		2 372 695	2 090 121
Årsresultat		2 372 695	2 090 121
Totalresultat		2 372 695	2 090 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 372 695	2 090 121
Sum overføringer og disponeringer		2 372 695	2 090 121



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		62 424 075	62 424 075
Sum varige driftsmidler		62 424 075	62 424 075
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 939	39 865
Sum finansielle anleggsmidler		56 939	39 865
Sum anleggsmidler		62 481 014	62 463 940
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		165 860	199 040
Sum fordringer		165 860	199 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 999	607 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 999	607 198
Sum omløpsmidler		1 075 860	806 237
SUM EIENDELER		63 556 874	63 270 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 808 335	10 435 640
Sum opptjent egenkapital		12 808 335	10 435 640
Sum egenkapital		12 988 335	10 615 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 738 673	38 038 395
Øvrig langsiktig gjeld		14 507 635	14 491 767
Sum annen langsiktig gjeld		50 246 308	52 530 162
Sum langsiktig gjeld		50 246 308	52 530 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		227 154	8 087
Leverandørgjeld		95 077	77 542
Annen kortsiktig gjeld			38 747
Sum kortsiktig gjeld		322 231	124 375
Sum gjeld		50 568 539	52 654 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 556 874	63 270 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483736

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 404 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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: 923 404 384
VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 588 659	4 358 939
Sum inntekter		5 588 659	4 358 939
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		1 381 262	1 253 599
Sum kostnader		1 432 607	1 253 599
Driftsresultat		4 156 052	3 105 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 049	1 166
Sum finansinntekter		7 049	1 166
Annen finanskostnad		1 790 406	1 016 385
Sum finanskostnader		1 790 406	1 016 385
Netto finans		-1 783 357	-1 015 219
Resultat før skattekostnad		2 372 695	2 090 121
Årsresultat		2 372 695	2 090 121
Totalresultat		2 372 695	2 090 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 372 695	2 090 121
Sum overføringer og disponeringer		2 372 695	2 090 121



Organisasjonsnr: 923 404 384
VÅGEDALEN 31-35 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

62 424 075	62 424 075
------------	------------

Sum varige driftsmidler

62 424 075	62 424 075
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

56 939	39 865
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

56 939	39 865
--------	--------

Sum anleggsmidler

62 481 014	62 463 940
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

165 860	199 040
---------	---------

Sum fordringer

165 860	199 040
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

909 999	607 198
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

909 999	607 198
---------	---------

Sum omløpsmidler

1 075 860	806 237
-----------	---------

SUM EIENDELER

63 556 874	63 270 178
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

180 000	180 000
---------	---------

Sum innskutt egenkapital

180 000	180 000
---------	---------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12 808 335	10 435 640
Sum opptjent egenkapital	12 808 335	10 435 640
Sum egenkapital	12 988 335	10 615 640
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 738 673	38 038 395
Øvrig langsiktig gjeld	14 507 635	14 491 767
Sum annen langsiktig gjeld	50 246 308	52 530 162
Sum langsiktig gjeld	50 246 308	52 530 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 154	8 087
Leverandørgjeld	95 077	77 542
Annen kortsiktig gjeld		38 747
Sum kortsiktig gjeld	322 231	124 375
Sum gjeld	50 568 539	52 654 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 556 874	63 270 178



Organisasjonsnr: 923 404 384
VÅGEDALEN 31-35 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. 6790

Vågedalen 31-35 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vågedalen 31-35 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6790>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegg
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vågedalen 31-35 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.

Forslag til vedtak
Fredrik Mehdi er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Mai-Britt Wisnes og Liv Marthinussen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Vedlegg

1. 6790 Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
2. 6790 Vågedalen 31-35 Borettslag Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Honoraret fordeles som følger:

- Styreleder: kr 15 000.
- Styremedlemmer kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000 som fordeles kr 15 000 til styreleder og kr 10 000 til styremedlemmene.

Sak 6

Utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Morten Gunnar Kleveland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fremmet av eier Morten Gunnar Kleveland.

Opprinnelig forslag fra Morten Gunnar i kursiv:

"Det hadde vært fint om det kunne blitt tilrettelagt for elbilladere i garasjeanlegget.

Kommunen har en tilskuddsordning man kan benytte seg av:



<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/kjoretoy/elbil/tilskudd-til-ladeinfrastruktur-i-borettsla>

Forslag til vedtak:

Tilrettelegg for at enkeltplasser i garasjen kan få montert elbillader."

Styrets innstilling

En god start er å begynne med en utredning av potensielle alternativer, hva som eventuelt må oppgraderes før ladeinfrastruktur kan etableres, kostnader for et slikt prosjekt og hvordan det skal driftes/administreres og finansieres etc. El-anlegget i borettslaget er ikke topp moderne og må nok oppgraderes før elbillading er aktuelt.

Hvis saken får flertall går styret videre med å utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur.

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Marius Wisnes
Ønsker å ta gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Fadi Mehdi
Ønsker å ta gjenvalg
- Lene Nybø
Ønsker å ta gjenvalg
- Rolf Marthinussen
Rolf har selv meldt sitt kandidatur til styret.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Victoria Troland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fredrik Mehdi



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Marius Wisnes	Vågedalen 31
Styremedlem	Fredrik Fadi Mehdi	Vågedalen 31
Styremedlem	Lene Nybø	Vågedalen 33
Styremedlem	Victoria Troland	Vågedalen 33

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 Vågedalen 31-35 Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Vågedalen 31-35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923404384, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

151 84 89 90

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.

Vågedalen 31-35 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 brukt det siste året på å vedlikeholde eiendommen og optimalisere driften med sikte på å redusere borettslagets totale utgifter. Styremedlemmene har hatt løpende kontakt gjennom perioden og har avholdt 4 styremøter.

Kort om perioden som har vært:

- *TV- og bredbåndsavtale med Telia ble avsluttet oktober 2023 og ny leverandør OBOS OpenNet har installert fiber i alle leiligheter.*
- *Belysning i fellesarealer og garasje er oppgradert til LED. Arbeidet utført av Laksevåg Elektro.*



- *Avtale med FLEXI SERVICE for brøyting og salting er avsluttet. Borettslaget har kjøpt inn snøfreser og saltkasser – vi forsøker å ta snørydding og salting på dugnad neste sesong, hvis det ikke fungerer får vi vurdere å leie inn brøyteselskap igjen.*
- *Borettslaget har fått nettside - <https://vaagedalen.no/> - Den er laget av representanter fra styret og har ikke kostet oss noe å utvikle – det kan være et godt reklamevindu for borettslaget.*
- *Styret har gjennomført HMS-runder i fellesarealene og brannslukkere i garasjeanlegg er kontrollert av Teknisk Industrivern AS.*
- *Det ble avholdt dugnad 04.05 for å rydde boss og gjenstander fra fellesareal, samt pynte oppkjørselen og «buene» utvendig til 17. mai – tusen takk til alle som var med å bidra!*
- *Det er også i denne perioden lagt ned mange timer med dugnadsarbeid på utvendig vedlikehold som snøfresing, høytrykksspyling og skogrydding. Styret vil rette en stor takk til alle som har*

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.



VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

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.	681 862	462 789	681 862	753 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 372 695	2 090 121	880 900	1 162 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -697 171	-972 850	-825 000	-608 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 602 551	-898 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 206	-198	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	71 767	219 073	55 900	554 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	753 629	681 862	737 762	1 307 729

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 075 860	806 237
Kortsiktig gjeld	-322 231	-124 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	753 629	681 862



VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 487 577	1 989 235	2 188 848	3 073 044
Innkrevde felleskostnader	2	1 497 251	1 471 704	1 474 152	1 527 956
Andre inntekter	3	1 280	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 986 108	3 460 939	3 663 000	4 601 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	0	-6 000	-61 000
Styrehonorar	5	-45 000	0	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 089	0	-11 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-76 735	-73 780	-78 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-4 203	-15 000	-15 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 400
Drift og vedlikehold	8	-336 887	-118 409	-125 000	-150 000
Forsikringer		-108 813	-104 186	-105 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-370 581	-386 073	-408 000	-405 000
Energi/fyring		-138 091	-193 972	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 890	-130 879	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-179 853	-234 899	-268 900	-211 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 432 607	-1 253 599	-1 414 100	-1 452 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 553 501	2 207 340	2 248 900	3 148 100
Innbetalt andel fellesgjeld		1 602 551	898 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 156 052	3 105 340	2 248 900	3 148 100
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 049	1 166	0	0
Finanskostnader	12	-1 790 406	-1 016 385	-1 368 000	-1 986 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 783 357	-1 015 219	-1 368 000	-1 986 000
ÅRSRESULTAT		2 372 695	2 090 121	880 900	1 162 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 372 695	2 090 121		



**VÅGEDALEN 31-35 BORETTSLAG
ORG.NR. 923 404 384, KUNDENR. 6790**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 194 075	46 194 075
Tomt		16 230 000	16 230 000
Miljøbankkonto, øremerket		56 939	39 865
SUM ANLEGGSMIDLER		62 481 014	62 463 940
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 939	139 332
Andre kortsiktige fordringer	14	50 921	59 708
Driftskonto OBOS-banken		407 904	607 198
Sparekonto OBOS-banken		502 095	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 075 860	806 237
SUM EIENDELER		63 556 874	63 270 178

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	12 808 335	10 435 640
SUM EGENKAPITAL		12 988 335	10 615 640

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 738 673	38 038 395
Borettsinnskudd	17	14 442 500	14 442 500
Annen langsiktig gjeld	18	9 600	9 600
Avsetning bomiljøtiltak		55 535	39 667
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 246 308	52 530 162

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		95 077	77 542
Påløpte renter		175 699	8 087
Påløpte avdrag		51 455	0
Påløpte kostnader		0	38 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		322 231	124 375

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **63 556 874** **63 270 178**

Pantstillelse	19	70 077 500	70 077 500
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2024
Styret i Vågedalen 31-35 Borettslag

Jan Marius Wisnes /S/ Fredrik Fadi Mehdi /S/

Victoria Troland /S/ Lene Nybø /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 andelseierne 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	1 445 304
Garasjeleie	53 347
Kapitalkostnader på IN-lån	2 417 228
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	70 349
Overført til kapitalkostnader	-2 487 577

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 498 651****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 400
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 497 251****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 280
--------	-------

SUM ANDRE INNTEKTER **1 280****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-6 345**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 089.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-4 125**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-86 702
Drift/vedlikehold VVS	-4 304
Drift/vedlikehold elektro	-208 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 439
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 459
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-336 887

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 748
Vann- og avløpsavgift	-225 034
Renovasjonsavgift	-102 799
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-370 581

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 487
Verktøy og redskaper	-38 751
Driftsmateriell	-2 396
Lyspærer og sikringer	-230
Vaktmestertjenester	-42 147
Renhold ved firmaer	-72 661
Andre fremmede tjenester	-8 664
Andre kontorkostnader	-53
Drivstoff biler, maskiner osv.	-640
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-3 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 853

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 748
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 301
SUM FINANSINNTEKTER	7 049

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 790 406
SUM FINANSKOSTNADER	-1 790 406

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	46 194 075
SUM BYGNINGER	46 194 075

Tomten ble anskaffet i 2019.
Gnr.151/bnr.84 M. flere

Borettslagets datterselskap Vågedalen Utleieboliger AS ble endelig avviklet i desember 2019

som følge av opphør av utleievirksomheten og beslutning om overføring av selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser, herunder eiendommen til borettslaget gjennom en ulovfestet skattefri fusjon.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	10 608
Newsec Basale AS, viderefakturert Storbergen Boligutleie AS	40 313
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 921

NOTE:**15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 067 500
Egenkapital fra IN tidligere	2 590 306
Egenkapital fra IN 2023	1 602 551
Reduksjon EK fra IN	-452 022
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 808 335

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:****16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12: 5,6 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2020

-44 250 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 621 299

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

697 171

Nedbetalt tidligere, IN

2 590 306

Nedbetalt i år, IN

1 602 551

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-35 738 673**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020

-14 750 000

Tilbakebetalt innskudd 2020

307 500

SUM BORETTSINNSKUDD**-14 442 500****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

-9 600

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-9 600****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

14 442 500

Pantelån

35 738 673

Påløpte avdrag

51 455

Beregnete IN-forpliktelser

3 740 835

TOTALT**53 973 463**

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

Bygninger

46 194 075

Tomt

16 230 000

TOTALT**62 424 075**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7269360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 30.10** 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 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Til generalforsamlingen i Vågedalen 31-35 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Vågedalen 31-35 Borettslag** som viser et overskudd på kr 2.372.695. 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 13.05 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 6790 Selskapsnavn: Vågedalen 31-35 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Fredrik Mehdi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mai-Britt Wisnes og Liv Marthinussen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000 som fordeles kr 15 000 til styreleder og kr 10 000 til styremedlemmene.

- For
 Mot

Sak 6 Utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegg

Utrede muligheten for etablering av ladeinfrastruktur i garasjeanlegg

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jan Marius Wisnes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Fredrik Fadi Mehdi
 Lene Nybø
 Rolf Marthinussen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Victoria Troland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Fredrik Mehdi



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.