



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 341 910	2 337 295
Sum inntekter		2 341 910	2 337 295
Kostnader			
Lønnskostnad		56 708	54 540
Annen driftskostnad		1 193 295	1 098 195
Sum kostnader		1 250 002	1 152 736
Driftsresultat		1 091 907	1 184 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 491	2 611
Sum finansinntekter		6 491	2 611
Annen finanskostnad		596 642	337 611
Sum finanskostnader		596 642	337 611
Netto finans		-590 151	-335 000
Resultat før skattekostnad		501 757	849 559
Årsresultat		501 757	849 559
Totalresultat		501 757	849 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 757	849 559
Sum overføringer og disponeringer		501 757	849 559



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		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 600	68 843
Sum fordringer		74 600	68 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 082	1 049 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 082	1 049 258
Sum omløpsmidler		944 682	1 118 101
SUM EIENDELER		4 558 921	4 732 340

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 938 422	8 440 179
Sum opptjent egenkapital		-7 938 422	-8 440 179
Sum egenkapital		-7 922 422	-8 424 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 237 510	12 870 225
Øvrig langsiktig gjeld		139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld		12 377 110	13 009 825
Sum langsiktig gjeld		12 377 110	13 009 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 852	2 742
Leverandørgjeld		41 795	116 581
Skyldige offentlige avgifter			693
Annen kortsiktig gjeld		22 585	26 677
Sum kortsiktig gjeld		104 233	146 693
Sum gjeld		12 481 343	13 156 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 558 921	4 732 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379497

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 341 910	2 337 295
Sum inntekter		2 341 910	2 337 295
Kostnader			
Lønnskostnad		56 708	54 540
Annen driftskostnad		1 193 295	1 098 195
Sum kostnader		1 250 002	1 152 736
Driftsresultat		1 091 907	1 184 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 491	2 611
Sum finansinntekter		6 491	2 611
Annen finanskostnad		596 642	337 611
Sum finanskostnader		596 642	337 611
Netto finans		-590 151	-335 000
Resultat før skattekostnad		501 757	849 559
Årsresultat		501 757	849 559
Totalresultat		501 757	849 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 757	849 559
Sum overføringer og disponeringer		501 757	849 559



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 600	68 843
Sum fordringer		74 600	68 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 082	1 049 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 082	1 049 258
Sum omløpsmidler		944 682	1 118 101
SUM EIENDELER		4 558 921	4 732 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 938 422	8 440 179
Sum opptjent egenkapital	-7 938 422	-8 440 179
Sum egenkapital	-7 922 422	-8 424 179
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 237 510	12 870 225
Øvrig langsiktig gjeld	139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld	12 377 110	13 009 825
Sum langsiktig gjeld	12 377 110	13 009 825
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 852	2 742
Leverandørgjeld	41 795	116 581
Skyldige offentlige avgifter		693
Annen kortsiktig gjeld	22 585	26 677
Sum kortsiktig gjeld	104 233	146 693
Sum gjeld	12 481 343	13 156 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 558 921	4 732 340



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

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. 6203

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

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:

22. april 2024 kl. 18:00, Lokalet "Nabolaget" - Nordahl Rolfsensvei 27.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Bruksendring av tørkerom og rullerom i kjelleren til treningsrom.
8. Planting av rabarbra og barbusker i hagen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23



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

Silje Sundal 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

Velges på generalforsamlingen.



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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 600.

Styrets innstilling

Styrehonorar foreslås uendret fra i fjor. Hvert styremedlem og varamedlem får kr 700 kr for hvert møte de har deltatt på. Styreleder får 35 000 kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 47 600.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot reduksjon udekket tap.

Vedlegg

- 1. 6203 BRL Nordahl Rolfsensvei 23 - Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
- 2. 6203 Revisjonsberetning 2023.pdf



Sak 7

Bruksendring av tørkerom og rullerom i kjelleren til treningsrom.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I september 2023 gjennomførte styret en spørreundersøkelse på Vibbo om det var interesse for å gjøre om tørkerommet i kjelleren til treningsrom. Det var mange som var positive til det. Det ble derfor opprettet en arbeidsgruppe som har utredet kostnadene for bruksendringen av rommet, inkludert kostnader ved oppgradering av rommet og kjøp av treningsutstyr.

Totalkostnaden for å søke kommunen om bruksendring av rommet, elektrisk arbeid, maling, gulv og treningsutstyr er estimert å utgjøre minst ca. 162 000 kroner. Utgifter til frakt, økte kostnader hos leverandører dersom anbudene utløper og eventuelt andre uforutsette utgifter må påberegnes. Det må i tillegg påberegnes årlige kostnader til service på treningsutstyret. Se vedlegg 1 for prisspesifikasjoner.

Riving av skillevegg, maling av vegger, gulvlegging o.l. er beregnet at vi i borettslaget gjør på dugnad for å holde kostnadene så lave som mulig.

Det må også påberegnes øvrige, løpende kostnader knyttet til treningsrommet, f.eks. desinfeksjonsspray og papir til vasking av treningsutstyr m.m.

Arbeidsgruppen har ikke per i dag funnet tilskudd, stønader e.l. som vil dekke hele eller deler av kostnadene. Kostnadene til opparbeidelse av treningsrom foreslås dekket av oppsparte midler borettslaget har på sparekonto. Løpende utgifter foreslås dekket av beboernes husleie, som eventuelt kan måtte oppjusteres.

Arbeidsgruppen har utarbeidet forslag til regler for bruk av treningsrommet. Se vedlegg 2. Om nødvendig og ved behov blir reglene revidert.

Styret vil kontrollere tilstanden på rommet, og styret vil kunne føre tilsyn med at reglene for bruk av treningsrommet overholdes.

Styrets innstilling

- 1) Styret foreslår bruksendring av tørke- og rullerom i kjelleren til treningsrom. Kostnadene dekkes av midler borettslaget har på sparekonto. Løpende utgifter til treningsrom dekkes av beboernes husleie.
- 2) Styret foreslår at utarbeidde regler for bruk av treningsrommet vedtas. Styret reviderer reglene ved behov.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes - Styret foreslår bruksendring av tørke- og rullerom i kjelleren til treningsrom. Kostnadene dekkes av midler borettslaget har på sparekonto. Løpende utgifter til treningsrom dekkes av beboernes husleie. Styret foreslår at utarbeidde regler for bruk av treningsrommet vedtas. Styret reviderer reglene ved behov.

Vedlegg

3. Sak 7 - Bruksendring av tørke- og rullerom i kjeller til treningsrom.pdf



Sak 8

Planting av rabarbra og bærbusker i hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagelaget ønsker å plante rabarbra og bærbusker i hagen. Hagelaget har søkt om tilskudd fra Bergen kommune til å kjøpe rabarbra og ni bærbusker. Dersom hagelaget ikke får midlene vi har søkt om, eller lavere sum enn vi har søkt om, kan antallet rabarbraplenter og bærbusker vi ønsker plantet bli redusert. Dersom vi ikke får tilskudd kan det være hagelaget utsetter planting til neste vår, dersom vi da får midler.

Vi har sett ut potensielle plasser i hagen for planting av bærbusker, se vedlagte bilder. Vi er imidlertid usikre på hvor det er mest egnet med tanke på solforhold og vind frem til hagen er i blomst. Vi må også undersøke hvor i hagen det er dyp nok jord. Vi ønsker også å kontakte Bybonden for å be om råd til beste plassering av rabarbra og bærbusker. Hagelaget ber derfor årsmøtet om frihet til å plassere rabarbra og bærbusker på egnet sted/egnede steder.

Hagelaget er ansvarlig for å beskjære og holde bærbuskene og rabarbra ved like. Dersom hagelaget oppløses eller gjenboende hagelagsmedlemmer ikke ønsker rabarbra eller bær, men øvrige beboere ønsker rabarbra/bær, beskjæres bærbuskene av borettslaget på den årlige dugnaden. Om ingen høster rabarbra og/eller bær av buskene, kan rabarbra og/eller bærbuskene fjernes.

Hagelaget ønsker at rabarbra og bær skal komme alle beboere til gode. Dette er også i tråd med Bergen kommunes ønske om at tilskuddet skal gågne flest mulig. Hvor mye det vil være til fordeling vil komme an på hvor mange rabarbraer og bærbusker vi får plantet. Dette vil påvirkes av årsmøtets avgjørelse, og om og eventuelt hvor mye hagelaget får i tilskudd fra Bergen kommune. Dersom det er beboere som ønsker rabarbra og/eller bær, vennligst meld deres interesse til hagelaget snarlig etter årsmøtet.

Styrets innstilling

Hagelaget tillates å plante rabarbra og bærbusker i hagen på egnet sted/egnede steder.

Forslag til vedtak

Hagelaget tillates å plante rabarbra og bærbusker i hagen på egnet sted/egnede steder.

Vedlegg

4. Sak 8 - Planting av rabarbra og bærbusker i hagen.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ådne Søhoel



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Vik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarte Bogstad
- Marit Haugland Berge

Sak 10

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to andelseiere til valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak

Kristina Aurvåg og Silje Sundal velges til valgkomité for 1 år



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje Sundal	Nordahl Rolfsensvei 23 B
Styremedlem	Lars Erik Steintveit Bjelland	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Styremedlem	Bjarte Bogstad	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Valborg Dommersnes	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Nora Pellerud Steinsland	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Varamedlem	Marie Eide	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Varamedlem	Birgit Ekern	Nordahl Rolfsens Vei 23 A

Valgkomiteen

Kristina Aurvåg	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Sigrid Vik	Nordahl Rolfsensvei 23 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954473805, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 745

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 Nordahl Rolfsensvei 23 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 avholdt tre styremøter i perioden mai 2023- april 2024. Alle styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt på møtene. Styret har behandlet saker som gjelder drift og vedlikehold av borettslaget samt regnskap og budsjett.

Fire andelsleiligheter har skiftet eiere. De nye naboene er Ådne Søhoel og Ulrikke Hugaas (oppgang a), Stine Polden og Cato L. Lægred (oppgang b), Marius Slettebakk (oppgang c), og Ingrid Eknes Blom (oppgang d). Vi ønsker dem velkommen!

Våren 2023 var det dugnad med hagearbeid og rydding og vask i kjeller og på loft. Det utbetales ikke lønn for arbeidet på fellesdugnaden. Annet dugnadsarbeid lønnes med kr 100,- per time. Beboere som ønsker betalt for ekstra dugnadsarbeid må ta kontakt med styret.

Styret engasjerte i høst låsesmed for vedlikehold av dører. Fjorten andelshaverne har benyttet seg av tilbudet. Dørlåser bør smøres regelmessig. Styret legger ut en bruksanvisning på Vibbo om hvordan den enkelte selv kan utføre enkelt vedlikehold. Vi kjøper inn olje som oppbevares i fellesboden. Beklageligvis venter noen fortsatt på at låsesmed skal komme tilbake. Låsesmed har hatt problemer med å få tak i deler til dørene. Dette bør være ordnet før sommersesongen.

Etter to og et halvt år uten observert lekkasje, kom det høsten 2023 igjen vann fra avkappet rør i kjelleren. Styret har engasjert et eksternt firma, som har inspisert avløpsrør fra samtlige leiligheter i b- oppgangen. Det er ikke gjort funn som indikerer at rørene er utette. Hittil i år har det ikke kommet mer vann. Styret følger saken i tråd med anbefalinger fra OBOS prosjekt.

I 2024 er det fem år siden rørrehabiliteringen. Beboere som har eventuelle problemer med badene, bør melde dette inn til styret innen desember 2024, før garantien utløper.

HMS

Det er montert nye seriekoblede røykvarslere i fellesarealer. Styret har undersøkt muligheter for et røykvarsleranlegg som også innebefatter leilighetene. Etter en totalvurdering ønsker vi ikke å gå for dette.

Styret har levert ut tre skriv, som nevnt under. Dokumentene finner dere også på Vibbo.- Trykk på 'Temaer', deretter på 'HMS'. Det er hver enkelt andelshavers plikt å gjøre seg kjent med innholdet.

- Informasjon om helse-miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i borettslaget
- Branninstruks ved brann
- Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.



Nabovarsel

Styret har våren 2024 behandlet to nabovarsler:

-Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan, Wiers-Jenssens vei.
Navnet på reguleringsplanen er: Detaljregulering for Årstad. Gnr. 160, Bnr. 750 mfl.,
Wiers-Jenssens vei i Bergen kommune. Arealplan-ID 71280000.

-Varsel om planoppstart- Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelandstoppen.
«Vedr. PLAN-2023-12925-8 - Varsel om planoppstart - Årstad. Fv 585, Nattlandsveien
mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen».

Styret har ikke kommet med innspill. I forslag til ny vei og sykkelvei i Wiers-Jenssen vei fjernes parkering langs gaten og bilveien blir enveiskjørt. Borettslaget eier én av seks garasjeplasser i garasjeanlegget i nord-enden. Den påvirkes ikke av planene.

I garasjeanlegget i nord-enden står trespilene som skiller de ulike garasjeplassene i spenn. Det har vært usikkerhet knyttet til hvor mye garasjetaket tåler. Vi har leid inn ekspertise for å kartlegge bæreevnen. Kostnader fordeles likt mellom de seks garasjeeierne. Garasjeanlegget viser seg å være solid, det antas at trespilene har vært bøyd siden byggeåret.

Fremtidig vedlikehold, rehabilitering av skorsteiner

Styret har hatt brannvesenet på befaring for å vurdere behov for rehabilitering av skorsteiner. Konklusjonen er at murpussen begynner å bli dårlig, rehabilitering anbefales. Det er ikke gjort funn som pålegger borettslaget en snarlig utbedring.

I senere år har det vært utført omfattende vedlikehold i borettslaget. Dagenes beboerne betaler for alle større rehabiliteringsprosjekter som er utført i nyere tid, som utvidelse av balkonger, utskifting av vinduer, balkongdører, rør og tak. Det er styrets ansvar å planlegge for vedlikehold, slik at ikke alt av større oppgaver kommer samtidig, med den økonomiske belastningen det medfører.

I 2024 og 2026 er borettslagets to lån i OBOS- banken nedbetalte (Dette er lån for henholdsvis balkonger og for vinduer/balkongdører). Styret tar sikte på en rehabilitering av skorsteiner først etter dette. Rehabilitering av skorsteiner er en del av styrets vedlikeholdsplikt, det kreves altså ikke et generalforsamlingsvedtak.

Styret har hatt et firma på befaring for å kartlegge kostnadsnivå og for å få et innblikk i hvordan en fremtidig rehabilitering vil foregå. Det legges nye rør av jern eller keramikk inni de eksisterende skorsteinene. Beboere som ikke har ildsted kan om ønskelig få installert peis.

Informasjon til beboere som fortsatt har Jøtul ovner fra byggeår:

Bergen kommunes fyringsforbud for ikke-rentbrennende ovner er opphevet. De eldre Jøtul ovnene kan, i følge brannvesenet, tas i bruk:



"I lov og forskrift som vi forvalter i Brannvesenet er det fortsatt tillatt å fyre i disse ovnene. At de ikke er brukt på lenge skal i utgangspunktet i seg selv ikke føre til økt risiko, men eier er pliktig og vedlikeholde de og sørge for at de virker som forutsatt. Ved en eventuell rehabilitering av skorsteinen må firmaer som utfører jobben sørge for at ildsteder som knyttes til skorsteinen blir forskriftsmessig montert/ i henhold til monteringsanvisningen. Da anbefaler jeg at det gjøres en vurdering på om det er forsvarlig å knytte gamle ildsteder til skorsteinen igjen".

I følge firma som var på befaring er det utfordringer knyttet til å koble de eldre Jøtul ovnene til nye rør. Peisovnene består av mange ulike deler som må demonteres for så å monteres. Det kan ikke garanteres at dette lar seg gjøre på en måte som tilfredsstiller krav til branntetthet.

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 reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 500.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 422 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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



Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23.

Lån

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har lån i Handelsbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 65 000.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året. Økte lånerenter og prisstigning på varer og tjenester gir økte utgifter. Vi har valgt ikke å øke felleskostnadene, men å dekke underskuddet med penger fra driftskonto.- I forbindelse med rør- rehabiliteringen i 2019 tok borettslaget opp mer lån enn nødvendig. Vi kunne betalt inn ekstra på lån, noe vi ikke har gjort. Det betyr at andelshavere i tidligere år har betalt noe mer i lånekostnader og dermed også månedlige felleskostnader, enn nødvendig. Vi tenker at det er akseptabelt å bruke av disse midlene, så øker vi heller felleskostnadene hvis det blir behov. I oktober 2024 er lån på balkongene (det som står som "LØn" i de månedlige felleskostnadene) nedbetalt. Dette lånet følger ikke andelsbrøk og tilsvarer for øyeblikket kr 502 per andelsleilighet i måneden. At dette lånet er ferdig nedbetalt i år virker positivt inn på budsjett for 2025. Det er opp til neste års styre å vurdere om det er gunstig å betale inn ekstra på OBOS-lånet som utløper i 2026, fremfor å ha et større beløp stående på konto.



BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

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.		971 408	837 424	971 408	840 449
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		501 757	849 559	609 046	408 696
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-632 715	-715 576	-656 000	-581 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-130 958	133 983	-46 954	-172 304
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		840 449	971 408	924 454	668 145
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		944 682	1 118 101		
Kortsiktig gjeld		-104 233	-146 693		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		840 449	971 408		



BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 321 319	2 326 371	2 332 000	2 320 000
Andre anlegg		0	7 644	0	0
Andre inntekter	3	20 591	3 280	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 341 910	2 337 295	2 336 000	2 324 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 008	-9 040	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-49 700	-45 500	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 815	-6 503	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-61 065	-58 715	-61 650	-65 000
Konsulenthonorar	7	-2 063	-4 138	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-91 245	-112 922	-147 500	-87 500
Forsikringer		-112 629	-102 593	-107 000	-123 000
Festeavgift		-32 304	-32 304	-32 304	-32 304
Kommunale avgifter	9	-401 691	-376 119	-390 000	-422 000
Energi/fyring		-33 490	-16 252	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 832	-206 976	-205 000	-213 000
Andre driftskostnader	10	-241 160	-181 674	-199 500	-205 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 250 002	-1 152 736	-1 265 954	-1 280 304
DRIFTSRESULTAT		1 091 907	1 184 559	1 070 046	1 043 696
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 491	2 611	0	0
Finanskostnader	12	-596 642	-337 611	-461 000	-635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-590 151	-335 000	-461 000	-635 000
ÅRSRESULTAT		501 757	849 559	609 046	408 696
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		501 757	849 559		



BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 454 239	3 454 239
Andre varige driftsmidler	14	160 000	160 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 614 239	3 614 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 447	6 469
Forskuddsbetalte kostnader		57 385	62 374
Andre kortsiktige fordringer	15	10 768	0
Driftskonto OBOS-banken		841 736	1 021 162
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	496
Sparekonto OBOS-banken		28 346	27 600
SUM OMLØPSMIDLER		944 682	1 118 101
SUM EIENDELER		4 558 921	4 732 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 500		16 000	16 000
Udekket tap	16	-7 938 422	-8 440 179
SUM EGENKAPITAL		-7 922 422	-8 424 179

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 237 510	12 870 225
Borettsinnskudd	18	139 600	139 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 377 110	13 009 825

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 563	25 256
Leverandørgjeld		41 795	116 581
Skyldige offentlige avgifter		0	693
Påløpte renter		7 553	2 742
Påløpte avdrag		32 299	0
Annen kortsiktig gjeld	19	4 022	1 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 233	146 693

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 558 921	4 732 340
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	19 833 853	19 833 853
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024

Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Silje Sundal /S/

Lars Erik Steintveit Bjelland /S/ Bjarte Bogstad /S/

Valborg Dommersnes /S/

Nora Pellerud Steinsland /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 098 824
Lån/Renter	199 296
Garasjeleie	29 200
Avregning Finanslån	-2 601
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 324 719

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 321 319

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	3 720
El-bil	6 103
Festeavgift	10 768
SUM ANDRE INNETEKTER	20 591

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

Arbeidsgiveravgift	-7 008
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 008

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 49 700.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 815.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	-2 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 508
Drift/vedlikehold VVS	-59 048
Drift/vedlikehold elektro	-2 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	1 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 970
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-91 245

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-126 944
Vann- og avløpsavgift	-169 904
Feieavgift	-13 466
Renovasjonsavgift	-91 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-401 691

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

Container	-5 439
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 005
Driftsmateriell	-4 839
Renhold ved firmaer	-96 181
Snørydding	-83 769
Gressklipping	-29 684
Andre fremmede tjenester	-414
Andre kontorkostnader	-671
Bank- og kortgebyr	-2 872
Velferdskostnader	-286
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 160

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
SUM FINANSINTEKTER	6 491

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-546 067
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 883
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 590
Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-596 642

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957.	903 820
Kostpris nye altaner 2004	2 550 419
SUM BYGNINGER	3 454 239

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.160/bnr.745

Tomten er festet

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2020	160 000
	160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	160 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Festeavgift 2023	10 768
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 768

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 29 år.

	-12 750	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	1 002 114	
Nedbetalt i år	251 900	
		-11 495
		986

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-1 417 096	
Nedbetalt tidligere	1 074 868	
Nedbetalt i år	182 615	
		-159 613

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-4 303 853	
Nedbetalt tidligere	3 523 742	
Nedbetalt i år	198 200	
		-581 911

	-12 237
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	510

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-139 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-139 600

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavrekning	-4 022
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 022

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 600
Pantelån	12 237 510
Påløpte avdrag	32 299
TOTALT	12 409 409

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

Bygninger	3 454 239
TOTALT	3 454 239



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601389. 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.

Garantert betaling av felleskostnader.

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Styret.

Styret kan kontaktes epostadresse nordahlrolfsensvei23@styrerommet.no .

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering.

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styreleder.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 Vibbo.

Energimerking Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23** som viser et overskudd på kr 501 757. 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 09. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Bruksendring av tørke- og rullerom i kjelleren til treningsrom

Beskrivelse

I september 2023 gjennomførte styret en spørreundersøkelse på Vibbo om det var interesse for å gjøre om tørkerommet i kjelleren til treningsrom. Det var mange som var positive til det. Det ble derfor opprettet en arbeidsgruppe som har utredet kostnadene for bruksendringen av rommet, inkludert kostnader ved oppgradering av rommet og kjøp av treningsutstyr.

Totalkostnaden for å søke kommunen om bruksendring av rommet, elektrisk arbeid, maling, gulv og treningsutstyr er estimert å utgjøre minst ca. 162 000 kroner. Utgifter til frakt, økte kostnader hos leverandører dersom anbudene utløper og eventuelt andre uforutsette utgifter må påberegnes. Det må i tillegg påberegnes årlige kostnader til service på treningsutstyret. Se vedlegg 1 for prisspesifikasjoner.

Riving av skillevegg, maling av vegger, gulvlegging o.l. er beregnet at vi i borettslaget gjør på dugnad for å holde kostnadene så lave som mulig.

Det må også påberegnes øvrige, løpende kostnader knyttet til treningsrommet, f.eks. desinfeksjonsspray og papir til vasking av treningsutstyr m.m.

Arbeidsgruppen har ikke per i dag funnet tilskudd, stønader e.l. som vil dekke hele eller deler av kostnadene. Kostnadene til opparbeidelse av treningsrom foreslås dekket av oppsparte midler borettslaget har på sparekonto. Løpende utgifter foreslås dekkes av beboernes husleie, som eventuelt kan måtte oppjusteres.

Arbeidsgruppen har utarbeidet forslag til regler for bruk av treningsrommet. Se vedlegg 2. Om nødvendig og ved behov blir reglene revidert.

Styret vil kontrollere tilstanden på rommet, og styret vil kunne føre tilsyn med at reglene for bruk av treningsrommet overholdes.

Styrets innstilling

- 1) Styret foreslår bruksendring av tørke- og rullerom i kjelleren til treningsrom. Kostnadene dekkes av midler borettslaget har på sparekonto. Løpende utgifter til treningsrom dekkes av beboernes husleie.
- 2) Styret foreslår at utarbeidde regler for bruk av treningsrommet vedtas. Styret reviderer reglene ved behov.



Vedlegg 1

Byggemeldingstegninger for bruksendring deler av kjeller «klipp og lim»- metode (tegner oppå eksisterende tegninger) ¹	Hilleren Prosjektering AS	15 500 kroner inkl. mva.
Kart med tiltak plassert og terrengprofiler	Hilleren Prosjektering AS	5 000 kroner inkl. mva.
Ansvarlig søker rammesøknad byggesak - bruksendring deler av kjeller	Hilleren Prosjektering AS	30 000 kroner inkl. mva.
Eventuell dispensasjon/unntak fra TEK skrives pr time, for tiden 1 487,50 kroner	Hilleren Prosjektering AS	1 487,50 kroner per time inkl. mva.
Gebyr byggesak	Bergen kommune	12 820 kroner
Elektriker	Kvassheim Elektro AS	15 850 kroner inkl. mva.
Maling til vegg og maleutstyr	F.eks. OBS Bygg	Ca. 1 515 kroner
Gulv: <u>Slazenger treningsgulv</u>	F.eks. Fitness shoppen	Ca. 7 200 kroner
*Utgifter til frakt kan komme i tillegg.		
Treningsutstyr, inkl. frakt, innbæring/montering og rabatt. Pris er uten mva. <ul style="list-style-type: none">• Tredemølle (20 960 kr)• Romaskin (11 760 kr)• Crosstrainer (11 840 kr)• Ribbevegg (3 040 kr)• Stepkasse (920 kr)u• Frakt (1 696 kr)• Innbæring/montering (6 160 kr)• Rabatt (-4 852 kr)		64 405 kroner inkl. mva.
Årlig service på utstyr	Sportsmaster	Ca. 1 760 kroner
Treningsutstyr: <ul style="list-style-type: none">• Manualer 1 kg-20 kg m/stativ (fra ca. 7 000 kr)• Strikk/motstandsbånd 5 kg-25 kg) m/håndtak og fotstropper (ca. 299 kr)• Treningsmatte (fra ca. 399 kr per stykk – kommer an på tykkelsen på matta)	F.eks. Sortsmaster F.eks. XXL F.eks. XXL	7 000 kroner Ca. 299 kroner Ca. 798 kroner
*Utgifter til frakt kan komme i tillegg. Det er også mulig vi kan få utstyret billigere via pakkerabatter e.l. Dette kan arbeidsgruppen		

¹ Pristilbudet gjelder for tegning oppå eksisterende plantegninger. Dersom kvaliteten er for dårlig, vil pristilbudet trolig øke pga. behov for nye tegninger.



undersøke dersom det vedtas at treningsrommet skal lages.		
Speil: f.eks. Hovet, 78 x 196 cm (1 395 kr per stykk)	Ikea	1 395 kroner
Totalt		Ca. 161 782 kroner + utgifter til årlig service og løpende kostnader



Vedlegg 2

Ordensregler for bruk av treningsrom i Nordahl Rolfsens vei 23

Treningsrommet er kun for beboere i borettslaget.

- Treningsrommet kan brukes mellom kl. 08.00 og 22.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og 20.00 i helgene.
- Treningsrommet forlates ryddig og rent etter bruk.
 - o Bruk håndkle når du trener.
 - o Alt utstyr som er brukt skal vaskes og legges tilbake.
 - o Rengjør treningsapparatene etter deg med desinfiseringsmiddel og papir. Når det er tomt for papir/desinfeksjonsspray fyller du på.
 - o Ta med deg boss.
- All bruk av apparater skjer på eget ansvar. Borettslaget tar ikke ansvar for skade og feil bruk av utstyr.
- Benytt kun innesko i treningsrommet.
- Mat er ikke tillatt medbragt eller spist i treningsrommet.
- Det er ikke tillatt å låne med seg utstyr eller ta ut utstyr fra treningsrommet.
- Sjekk at vinduer er lukket når treningsrommet forlates.
- Vis hensyn til andre brukere av rommet og naboene. Bruk derfor ørepropper dersom du ønsker å høre på musikk.

Dersom noe er defekt eller blir ødelagt mens du bruker utstyret, er du ansvarlig for å melde dette så snart som mulig til styret.

Dersom du har spørsmål, ta kontakt med styret.

God trening!



Planting av rabarbra og bærbusker i hagen

Beskrivelse

Hagelaget ønsker å plante rabarbra og bærbusker i hagen. Hagelaget har søkt om tilskudd fra Bergen kommune til å kjøpe rabarbra og ni bærbusker. Dersom hagelaget ikke får midlene vi har søkt om, eller lavere sum enn vi har søkt om, kan antallet rabarbraplantar og bærbusker vi ønsker plantet bli redusert. Dersom vi ikke får tilskudd kan det være hagelaget utsetter planting til neste vår, dersom vi da får midler.

Vi har sett ut potensielle plasser i hagen for planting av bærbusker, se vedlagte bilder. Vi er imidlertid usikre på hvor det er mest egnet med tanke på solforhold og vind frem til hagen er i blomst. Vi må også undersøke hvor i hagen det er dyp nok jord. Vi ønsker også å kontakte Bybonden for å be om råd til beste plassering av rabarbra og bærbusker. Hagelaget ber derfor årsmøtet om frihet til å plassere rabarbra og bærbusker på egnet sted/egnede steder.

Hagelaget er ansvarlig for å beskjære og holde bærbuskene og rabarbra ved like. Dersom hagelaget oppløses eller gjenboende hagelagsmedlemmer ikke ønsker rabarbra eller bær, men øvrige beboere ønsker rabarbra/bær, beskjæres bærbuskene av borettslaget på den årlige dugnaden. Om ingen høster rabarbra og/eller bær av buskene, kan rabarbra og/eller bærbuskene fjernes.

Hagelaget ønsker at rabarbra og bær skal komme alle beboere til gode. Dette er også i tråd med Bergen kommunes ønske om at tilskuddet skal gagne flest mulig. Hvor mye det vil være til fordeling vil komme an på hvor mange rabarbraer og bærbusker vi får plantet. Dette vil påvirkes av årsmøtets avgjørelse, og om og eventuelt hvor mye hagelaget får i tilskudd fra Bergen kommune. Dersom det er beboere som ønsker rabarbra og/eller bær, vennligst meld deres interesse til hagelaget snarlig etter årsmøtet.

Innstilling

Hagelaget tillates å plante rabarbra og bærbusker i hagen på egnet sted/egnede steder.



Vedlegg









Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 6203 Selskapsnavn: Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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