



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	931 615 122
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS BREDALSGÅRDEN
Forretningsadresse:	OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 618 187	5 634 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 618 187</b>	<b>5 634 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 098 698	711 284
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 608	3 262
Annen driftskostnad		4 908 337	15 965 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 026 644</b>	<b>16 680 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-408 457</b>	<b>-11 045 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 311	1 152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 311</b>	<b>1 152</b>
Annen finanskostnad		625 714	320 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>625 714</b>	<b>320 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 404</b>	<b>-319 727</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 031 860	-11 364 974
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 176 524	6 176 524
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 826	3
Sum varige driftsmidler		6 235 350	6 176 527
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 235 350	6 176 527
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 112	71
Andre fordringer		204 323	390 719
Sum fordringer		245 435	390 790
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 665	3 121 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 665	3 121 000
Sum omløpsmidler		974 100	3 511 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 209 450</b>	<b>9 688 317</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		110 700	110 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 700</b>	<b>110 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 466 170	13 434 309
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 466 170</b>	<b>-13 434 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 355 470</b>	<b>-13 323 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 034 016	20 676 348
Øvrig langsiktig gjeld		599 300	599 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 633 316</b>	<b>21 275 648</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 633 316</b>	<b>21 275 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 830	34 371
Leverandørgjeld		711 304	1 416 742
Skyldige offentlige avgifter		62 230	42 714
Annen kortsiktig gjeld		153 240	242 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>931 604</b>	<b>1 736 279</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 564 920</b>	<b>23 011 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 209 450</b>	<b>9 688 317</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374091

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 615 122  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BREDALSGÅRDEN  
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 931 615 122  
AS BREDALSGÅRDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 618 187	5 634 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 618 187</b>	<b>5 634 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 098 698	711 284
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 608	3 262
Annen driftskostnad		4 908 337	15 965 672
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 026 644</b>	<b>16 680 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-408 457</b>	<b>-11 045 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 311	1 152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 311</b>	<b>1 152</b>
Annen finanskostnad		625 714	320 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>625 714</b>	<b>320 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 404</b>	<b>-319 727</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 031 860	-11 364 974
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>



Organisasjonsnr: 931 615 122  
AS BREDALSGÅRDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 176 524	6 176 524
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 826	3
Sum varige driftsmidler		6 235 350	6 176 527
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 235 350	6 176 527
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 112	71
Andre fordringer		204 323	390 719
Sum fordringer		245 435	390 790
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 665	3 121 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 665	3 121 000
Sum omløpsmidler		974 100	3 511 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 209 450</b>	<b>9 688 317</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 700	110 700



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>110 700</b>	<b>110 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	14 466 170	13 434 309
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 466 170</b>	<b>-13 434 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 355 470</b>	<b>-13 323 609</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 034 016	20 676 348
Øvrig langsiktig gjeld	599 300	599 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 633 316</b>	<b>21 275 648</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 633 316</b>	<b>21 275 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 830	34 371
Leverandørgjeld	711 304	1 416 742
Skyldige offentlige avgifter	62 230	42 714
Annen kortsiktig gjeld	153 240	242 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>931 604</b>	<b>1 736 279</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 564 920</b>	<b>23 011 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 209 450</b>	<b>9 688 317</b>



Organisasjonsnr: 931 615 122  
AS BREDALSGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.80

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

AS Bredalsgården

20. april 2023

Selskapsnummer: 6208





## Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården

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 generalforsamlingen:

20. april 2023 kl. 18:00, Scandic City, Håkonsgaten 2-7, Bergen.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Omdanning fra aksjeselskap til borettslag
8. Utskifting av vindauge
9. Ytterdører til leilighetene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Bredalsgården**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

## Omdanning fra aksjeselskap til borettslag

### Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Aksjeselskapet driftes som et boligaksjeselskap som reguleres både av burettslagslova og aksjeloven. Dette er en eldre organisasjonsform som i senere tid er avviklet. I senere tid er det ikke mulig å opprette nye boligaksjeselskap, men de som eksisterte før endringen kan fortsatt holde på.

Som «forbruker» fremstår denne organisasjonsformen som utdatert og til dels utfordrende å forholde seg til. Blant annet er det flere hensyn å ta når det kommer til kjøp og salg av slike eiendommer, til dels når det kommer til tinglysing og banklån. Det synes å være enighet i bransjen om dette. Forbrukerrådet, OBOS og NBBL har gått sammen med å sende brev til departementet for å få en enda enklere prosess for omdanning av denne organisasjonsformen (se blant annet [https://www.nbbl.no/media/3vfbbyov/boligaksjeselskap-lovendring\\_160990\\_163554.pdf](https://www.nbbl.no/media/3vfbbyov/boligaksjeselskap-lovendring_160990_163554.pdf)).

Jeg vil derfor ta til orde for at A/S Bredalsgården skal sette i verk en omdanningsprosess hvor aksjeselskapet blir et formelt borettslag. Det vil gjøre det enklere for forbruker å forholde seg til og forvalte eierskapet av eiendommen. En slik prosess er regulert i burettslagslova § 13-5. En slik omdanning vil gjøre det enklere å forholde seg til eierskapet både for eksisterende og fremtidige eiere, uten at det skjer store endringer i hvilke rettsgrunnlag som borettslaget vil favne under. Omdanningen vil gjøre at Bredalsgården i sin fulle helhet vil være regulert av burettslagsloven istedenfor en lovstafett slik som nå. Det gjør det enklere å være boligeier, -kjøper og -selger i Bredalsgården. Et slikt vedtak er utelukkende positivt for beboerne og vil i utgangspunktet ikke så store konsekvenser annet enn å gjøre det lettere å forvalte eierskapet sitt.

Det er viktig å presisere hva mitt forslag til vedtak går ut på. Et flertall for dette vedtaksforslaget vil ikke være et formelt omdanningsvedtak. Forslaget under vil kun instruere styret til å vurdere muligheten og klargjøre alle endringer og vedtak som kreves for å gjennomføre noe slikt. Deretter vil styret på eget initiativ måtte fremlegge saken for generalforsamlingen. Først når styret har fremlagt saken vil det kunne vedtas jf. burettslagslova § 13-5 punkt 3.

### Styrets innstilling



Styrets innstilling er at forskjellen mellom borettslag og aksjelag ikke er så store at denne vurderingen bør prioriteres nå, framfor arbeid med vedlikeholdsprosjekter, som vil ta mye av styrets tid.

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingens flertall ytrer et ønske om å omdanne A/S Bredalsgården til et formelt borettslag jf. burettslagslova (brl.) § 1-1 (1) andre punktum jf. brl. § 13-5. Styret bes muliggjøre en slik prosess og komme tilbake til generalforsamlingen snarest mulig, men innen ordinær generalforsamling i 2024, med de forutsetninger og vedtak som kreves av burettslagslova § 13-5 (2).

Sak 8

## **Utskifting av vindauge**

### **Forslag fremmet av:**

Njord Vegard Svendsen

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vindauga i Bredalsgården (primært mot bakplassen) er i til dels svært dårleg stand. Etter det forslagsstillar kjenner til, var vindauga (mot bakplassen) sist skifta ca. 1980. Dei er i så fall godt over 40 år gamle (det er vanleg å rekne levetid på vindauge til 20-30 år).

Behovet for utskifting av vindauge er slik sett kritisk.

Fleire bebuarar har skifta vindauge for eiga rekning dei siste åra, ettersom det i ein del år har vore praksis i Bredalsgården å pålegge andelseigar ansvar og kostnad ved utskifting. Dette har moglegvis bakgrunn i styrevedtak (ukjent dato for forslagsstillar).

I Bredalsgårdens vedtekter 4.1 (Aksjeeierens vedlikeholdsplikt) er vedlikehald av vindauge lista som del av aksjeeigars plikt – men altså ikkje nødvendig utskifting som følgje av naturleg slitasje, i tråd med vanleg praksis.

I gjeldande rett (eierseksjonsloven) er vindauge i burettslag definert som fellesskapets ansvar. Dette er dermed også vanleg praksis i borettslag, sameige og aksjeandelslag, så langt forslagsstillar kjenner til.

Det bør på dette grunnlaget ikkje vere nødvendig med endringar av vedtekter eller ytterlegare presiseringar for å slå fast at nødvendig utskifting av vindauge er



aksjeandelslagets/Bredalsgårdens ansvar. Det er likevel, med tanke på praksis dei siste åra, ønskeleg at styret gjer eit presiserande vedtak.

Eit slikt vedtak bør presisere at utskifting skal skje i Bredalsgårdens/aksjeandelslagets regi. Dette er også viktig for å sikre at kravet i vedtektene pkt. 4-2 (1) blir ivarettatt: «Vedlikehold av felles areal og installasjonar skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter».

Enkelte bebuarar har alt skifta sine vindauger, og dette har resultert i ulike standardar, rammer og uttrykk på fasade.

Forslagsstillar vil be styret om å snarast kartlegge status og starte arbeidet med utskifting av vindauger. Samstundes bør det utarbeidast ei kompensasjonsordning for dei som alt har skifta vindauger for eiga rekning, med ei tilbakeverkande kraft på x år, slik det vert vurdert rimeleg. Forslagsstillar ber også styret snarast om å etablere ein standard, slik at vi kan sikre at vindauger som må skiftast før felles utskifting blir i tråd med denne standarden (jamf. Paragraf 4-2 (1) i vedtektene)

### **Styrets innstilling**

Vinduer:

Styret stiller seg i utgangspunkt positiv til en slik endring, men det er stor usikkerhet hvilke kostnader en slik endring vil medføre for aksjeselskapet. Det er ikke gjort kartlegging av tilstand for vinduene og styret ønsker å benytte kommende styreperiode til å kartlegge dette og legge fram et forslag til neste årsmøte.

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret om snarast å få kartlagt tilstand for vindauger i Bredalsgården og snarast innhente tilbud og starte arbeid med nødvendig utskifting. Årsmøtet ber også om at styret i vedtak presiserer at praksis heretter skal vere i tråd med eierseksjonsloven (og vanleg praksis i burettslag) der ansvar for og kostnad ved nødvendig utskifting av vindauger som følgje av slitasje/normal bruk skal ligge på Bredalsgården/aksjeandelslaget.



Sak 9

## Ytterdører til leilighetene

### Forslag fremmet av:

Torill Skogseth

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifm evt oppussing av ganger må yttrrdører skiftes. Hvis Bredalsgården AS kjøper inn dører i stort, får vi stor rabatt. Drt er på hly tid å dkifte dører pga lyd og vsrmetap og manglende brannsikring. Den enkelte beboer må selvsagt betale for døren, de som har problem med dette, må kunne få betale i rater...

### Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunkt positiv til en slik endring, men det er stor usikkerhet hvilke kostnader en slik endring vil medføre for aksjeselskapet. Styret ønsker å benytte kommende styreperiode til å kartlegge dette og legge fram et forslag til neste årsmøte.

Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

### Forslag til vedtak

Bredalsgården innhenter pristilbud på nye dører m/montering. Saken tas opp på generalforsamling april 23.



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det er i år valg av 1 styremedlem og 4 varamedlemmer til styret i boligselskapet.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslak Svensgaard Moe

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nr 1 Andreas Nordvik
- Nr 2 Ingrid Brita Sandven
- Nr 3 Malin Wolfe Liljegren
- Nr 4 Aslak Bjørge Hermstad

Sak 11

## Valg av valgkomité

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

**Forslag til vedtak**

Det forslås at årsmøte velger Rakel Helgheim, Hallvard Moe og Rebecca K. Pedersen til valgkomitéen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Brit Pedersen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Nestleder	Camilla Høgøy Helleseeth	Torborg Nedreaas' Gate 20
Styremedlem	Ronny Jordalen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Styremedlem	Jonina Kristin Tryggvadottir	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Eskil Botn Brattli	Torborg Nedreaas Gate 18
Varamedlem	Emily Mclean	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Aslak Svensgaard Moe	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Andreas Nordvik	Torborg Nedreaas' Gate 20

### Valgkomiteen

Rakel Helgheim	Torborg Nedreaas' Gate 20
Hallvard Moe	Torborg Nedreaas' Gate 20
Rebecca Kreybu Pedersen	Torborg Nedreaas' Gate 18

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [asbredalsgarden@styrerommet.no](mailto:asbredalsgarden@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Bredalsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931615122, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 231

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bredalsgården har 2 deltidsansatte renholdere.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

**Styrets arbeid**

Styret har i løpet av perioden siden forrige generalforsamling avholdt 13 styremøter.

I løpet av perioden har styret jobbet med følgende:

- Oppfølging av radiatorprosjektet
- Installering av fiber i Bredalsgården. Dette arbeidet var betydelig forsinket fra Telenors side. Styret reforhandlet avtalen og fikk kompensert for forsinkelsene.
- Planlegging for rehabilitering/utskifting av eksisterende ventilasjonsanlegg
- Installering av vannmålere i alle leiligheter, dette er noe som vil gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene til varmtvann for den enkelte aksjeeier
- Vaktmester ble pensjonist ved årsskifte. Styret har engasjert Bevar som vaktmestertjeneste og etablerte en egen vaktmestergruppe i styret som håndterer og videreformidler forespørsler om vaktmestertjenester.
- Styret har gjennomført en HMS-befaring sammen med Bevar, herunder brannsikkerhet.
- Styret har gitt høringsuttalelse til Forslag til trafikkplan Bergen sentrum og til planer om gang og sykkelvei i Dokkeveien
- Styret har gitt OBOS i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport for avløpsrørene. Disse er 70 år gamle og modne for utskifting. OBOS utreder nå om disse må skiftes, noe som vil innebære en stor investering, eller om det er mulig med rørfornyning. Dette vil ta mye av styrets tid i fortsettelsen.
- Andre planlagte vedlikeholdsoppgaver er oppussing av fellesareal.

Styrearbeidet har ellers vært preget av løpende håndtering av mer eller mindre akutte saker av ulik art som havner på styrets bord, det være seg oppståtte skader, forsikringsspørsmål, spørsmål, tvister etc. Styret har bidratt i organisering av to dugnader.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fritak betaling bredbånd noen måneder.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt rehabilitering.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 42 496.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av ventilasjonsanlegg.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Kommunale avgifter er beregnet til kr 1 584 000.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bredalsgården.

**Lån**

AS Bredalsgården har 3 lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 163 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bredalsgården** som viser et underskudd på kr 1 031 860. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 23. mars 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 807 445</b>	<b>1 269 919</b>	<b>1 775 512</b>	<b>42 496</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 031 860	-11 364 974	-6 653 000	-4 837 600
Tilbakeføring av avskrivning	16 19 608	3 262	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -78 431	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 0	12 500 000	0	6 000 487
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -674 264	-600 763	-1 014 000	-671 487
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 764 948</b>	<b>537 524</b>	<b>-7 667 000</b>	<b>491 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>42 496</b>	<b>1 807 445</b>	<b>-5 891 488</b>	<b>533 896</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	974 100	3 511 791
Kortsiktig gjeld	-931 604	-1 736 279
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>42 496</b>	<b>1 775 512</b>



## AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 596 960	5 611 380	5 777 000	6 031 000
Vaskeri	10	20 727	20 969	15 000	15 000
Andre inntekter	3	500	2 622	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 618 187</b>	<b>5 634 970</b>	<b>5 792 000</b>	<b>6 046 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-898 698	-596 284	-936 000	-491 000
Styrehonorar	5	-200 000	-115 000	-115 000	-122 000
Avskrivninger	16	-19 608	-3 262	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 318	-11 066	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-154 945	-149 850	-155 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-279 799	-77 755	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 175 328	-13 095 402	-8 215 000	-6 255 000
Forsikringer		-274 298	-257 615	-268 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-1 483 586	-1 392 917	-1 492 000	-1 584 000
Energi/fyring	11	-116 632	-435 878	-98 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 997	-395 539	-405 000	-405 000
Andre driftskostnader	12	-139 435	-149 650	-98 000	-306 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 026 644</b>	<b>-16 680 217</b>	<b>-11 834 000</b>	<b>-9 732 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-408 457</b>	<b>-11 045 247</b>	<b>-6 042 000</b>	<b>-3 686 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	2 311	1 152	0	0
Finanskostnader	14	-625 714	-320 879	-611 000	-1 151 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-623 404</b>	<b>-319 727</b>	<b>-611 000</b>	<b>-1 151 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 031 860</b>	<b>-11 364 974</b>	<b>-6 653 000</b>	<b>-4 837 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 031 860	-11 364 974		



## AS BREDALSGÅRDEN ORG.NR. 931 615 122, KUNDENR. 6208

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	6 026 323	6 026 323
Tomt		150 200	150 200
Andre varige driftsmidler	16	58 826	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 235 350</b>	<b>6 176 527</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 700	8 987
Kundefordringer		41 112	71
Forskuddsbetalte kostnader		1 469	102 374
Andre kortsiktige fordringer	17	17 302	0
Energiavregning		0	111 655
Underregnskap	23	168 852	167 704
Driftskonto OBOS-banken		687 614	2 677 663
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 989	31 463
Sparekonto OBOS-banken		11 062	3
Innestående i andre banker		0	411 871
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>974 100</b>	<b>3 511 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 209 450</b>	<b>9 688 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	18	110 700	110 700
Udekket tap	19	-14 466 170	-13 434 309
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 355 470</b>	<b>-13 323 609</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	20 034 016	20 676 348
Annen langsiktig gjeld	21	599 300	599 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 633 316</b>	<b>21 275 648</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		59 631	43 069
Leverandørgjeld		711 304	1 416 742
Skyldige offentlige avgifter	22	62 230	42 714
Påløpte renter		4 830	2 439
Påløpte avdrag		0	31 932
Annen kortsiktig gjeld	24	93 609	199 382

**SUM KORTSIKTIG GJELD** **931 604** **1 736 279**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **7 209 450** **9 688 317**

Pantstillelse	25	23 949 300	23 949 300
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2023  
Styret i AS Bredalsgården

Brit Pedersen /s/

Camilla Høgøy Hellesest /s/

Ronny Jordalen /s/

Jonina Kristin Tryggvadottir /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 320 308
Fiberbredbånd	237 160
Bod	42 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 600 460</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-3 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 596 960</b>

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

Automatpenger	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>500</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-675 682
Påløpte feriepenge	-93 609
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-137 394
Pensjonskostnader innskudd	-9 968
AFP-pensjon	-862
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-822
Yrkesskadeforsikring	-4 693
Refusjon sykepenge	24 331
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-898 698</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 11 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 318.

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

Juridisk bistand	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-256 723
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 327
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-279 799</b>

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

OBOS Prosjekt, Rørnett varmeanlegg, oppfølgingskostnader prosjekt 2021	-72 110
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-72 110</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-429 001
Drift/vedlikehold VVS	-1 149 449
Drift/vedlikehold elektro	-327 352
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 645
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 212
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 126
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 313
Kostnader dugnader	-1 120
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 175 328</b>

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

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

Eiendomsskatt	-550 095
Vann- og avløpsavgift	-525 827
Feieavgift	-14 194
Renovasjonsavgift	-393 469
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 483 586</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	20 727
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>20 727</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>20 727</b>
--------------------	---------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-82 917
Fjernvarme	-23 796
Andre fyringskostnader	-9 919
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-116 632</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 978
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 345
Verktøy og redskaper	-3 232
Driftsmateriell	-12 504
Lyspærer og sikringer	-3 250
Vaktmestertjenester	-26 952
Renhold ved firmaer	-26 454
Andre fremmede tjenester	-11 210
Trykksaker	-3 380
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 500
Andre kontorkostnader	-1 515
Telefon/bredbånd	-8 305
Porto	-2 780
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 163
Bank- og kortgebyr	-4 604
Velferdskostnader	-1 275
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-139 435</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73
Renter bank	188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	934
Andre renteinntekter	15
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 311</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 947
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-244 341
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-373 426
Andre rentekostnader	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-625 714</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført. Verdi 1950	12 944 334
Avskrevet tidligere år	-6 918 011
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 026 323</b>

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr.164/bnr.231

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler

Tilgang 2017	16 303	
Avskrevet tidligere	-16 302	
		1

SYKKELSTATIV

Tilgang 2022	78 431	
Avskrevet i år	-19 608	
		58 823

Tilhenger

Tilgang 2012	16 400	
Avskrevet tidligere	-16 399	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2011	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	
		1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **58 826**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-19 608**

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Varme	3 957
Avsetning til NAV	13 345
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 302</b>

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	722 705	
Nedbetalt i år	55 353	
		-221 942

**OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-9 841 480	
Nedbetalt tidligere	1 723 108	
Nedbetalt i år	342 626	
		-7 775 746

**OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	187 387	
Nedbetalt i år	276 285	
		-12 036 328

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-20 034 016**

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd	-599 300
---------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-599 300**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-29 989
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 241

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-62 230**

**NOTE: 23****UNDERREGNSKAP 1**

Drift/vedl.hold	114 881
Innbetalt à konto	-297 825
Ventilasjonsanl. (vedl./strøm) sist avregning per 31.05.2021	351 796
<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>	<b>168 852</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-93 609
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-93 609</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 034 016
<b>TOTALT</b>	<b>20 034 016</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 026 323
Tomt	150 200
<b>TOTALT</b>	<b>6 176 524</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596270. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering varme/radiatorsystemet	
2017 - 2018	Oppgradering fyrrom	Oppgradering av fyrrom i nr 18 og nr 20, med sanering av asbestinnpakkede rør, opprydding av en mengde gamle rør, fysisk frakopling av oljefyr og deretter oppbygging av nytt fyrrom med moderne pumper og ventiler. I nr 18 ble det montert varmtvannsbereder.
2016 - 2017	Fasade	Oppussing av fasade langs Torborg Nedreaas' gate.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 6208 **Selskapsnavn:** AS Bredalsgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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