



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 037 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 021 915	2 013 876
Sum inntekter		2 021 915	2 013 876
Kostnader			
Lønnskostnad		89 956	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 308	40 308
Annen driftskostnad		2 102 034	1 405 413
Sum kostnader		2 232 298	1 514 181
Driftsresultat		-210 383	499 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 788	4 688
Sum finansinntekter		9 788	4 688
Annen finanskostnad		24 546	19 404
Sum finanskostnader		24 546	19 404
Netto finans		-14 758	-14 716
Resultat før skattekostnad		-225 141	484 979
Årsresultat		-225 141	484 979
Totalresultat		-225 141	484 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 141	484 979
Sum overføringer og disponeringer		-225 141	484 979



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		22 309 254	22 309 254
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 077	50 385
Sum varige driftsmidler		22 319 331	22 359 639
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 998	37 710
Sum finansielle anleggsmidler		52 998	37 710
Sum anleggsmidler		22 372 329	22 397 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 272	48 970
Sum fordringer		53 272	48 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 334	1 138 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 334	1 138 180
Sum omløpsmidler		644 606	1 187 151
SUM EIENDELER		23 016 935	23 584 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 346 423	15 571 564
Sum opptjent egenkapital		15 346 423	15 571 564
Sum egenkapital		15 349 823	15 574 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		371 786	536 434
Øvrig langsiktig gjeld		7 203 075	7 188 923
Sum annen langsiktig gjeld		7 574 861	7 725 357
Sum langsiktig gjeld		7 574 861	7 725 357
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 979	130
Leverandørgjeld		75 358	284 049
Skyldige offentlige avgifter		113	
Annen kortsiktig gjeld		801	
Sum kortsiktig gjeld		92 251	284 179
Sum gjeld		7 667 112	8 009 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 016 935	23 584 500



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371337

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 037 994
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSGÅRD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 952 037 994
DAMSGÅRD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 021 915	2 013 876
Sum inntekter		2 021 915	2 013 876
Kostnader			
Lønnskostnad		89 956	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 308	40 308
Annen driftskostnad		2 102 034	1 405 413
Sum kostnader		2 232 298	1 514 181
Driftsresultat		-210 383	499 695
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 788	4 688
Sum finansinntekter		9 788	4 688
Annen finanskostnad		24 546	19 404
Sum finanskostnader		24 546	19 404
Netto finans		-14 758	-14 716
Resultat før skattekostnad		-225 141	484 979
Årsresultat		-225 141	484 979
Totalresultat		-225 141	484 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 141	484 979
Sum overføringer og disponeringer		-225 141	484 979



Organisasjonsnr: 952 037 994
DAMSGÅRD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 309 254	22 309 254
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 077	50 385
Sum varige driftsmidler		22 319 331	22 359 639
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 998	37 710
Sum finansielle anleggsmidler		52 998	37 710
Sum anleggsmidler		22 372 329	22 397 349
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 272	48 970
Sum fordringer		53 272	48 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 334	1 138 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 334	1 138 180
Sum omløpsmidler		644 606	1 187 151
SUM EIENDELER		23 016 935	23 584 500

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400



Sum innskutt egenkapital	3 400	3 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 346 423	15 571 564
Sum opptjent egenkapital	15 346 423	15 571 564
Sum egenkapital	15 349 823	15 574 964
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	371 786	536 434
Øvrig langsiktig gjeld	7 203 075	7 188 923
Sum annen langsiktig gjeld	7 574 861	7 725 357
Sum langsiktig gjeld	7 574 861	7 725 357
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 979	130
Leverandørgjeld	75 358	284 049
Skyldige offentlige avgifter	113	
Annen kortsiktig gjeld	801	
Sum kortsiktig gjeld	92 251	284 179
Sum gjeld	7 667 112	8 009 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 016 935	23 584 500



Organisasjonsnr: 952 037 994
DAMSGÅRD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6149

Damsgård Borettslag



Velkommen til årsmøte i Damsgård Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, Storstuen i Stadionveien 9..

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Damsgård Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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 overføring av årets resultat som var negativt mot egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 6149 Damsgård BrI, årsrapport med årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 72 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Karin Bjørnstad og varamedlem Vibeke Sælen er på valg, de ønsker å ta gjenvalg.



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Bjørnestad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vibeke Sælen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller Marion Lohne som delegat og Karin Bjørnestad som varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marion Lohne

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karin Bjørnestad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marion Lohne	Stadionveien 9
Nestleder	Karin Bjørnestad	Stadionveien 9
Styremedlem	Rune Thorstensen	Stadionveien 9
Varamedlem	Vibeke Sælen	Stadionveien 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marion Lohne	Stadionveien 9
Varadelegert	
Karin Bjørnestad	Stadionveien 9

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post: damsgarden@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Damsgård Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Damsgård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952037994, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 196

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.

Damsgård Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt styremøter ca 1 gang pr måned. Årsmøte ble holdt 12. april 2023.

Styret i borettslaget arbeider godt sammen og har behandle saker både i forhold til enkeltsaker og vedlikeholdsoppgaver. Vi har satt opp budsjett for året, det vil si det vi tror vil bli brukt. Dette er alltid vanskelig å vite, så vi har hele tiden prøvd å spare så mye som mulig. Dette er en vedlikeholds konto som er til vedlikehold. Så dersom det viser seg at vi bruker mer enn det står i budsjettet, vil det bare si at vi bruker fra vedlikeholds kontoen. På den måten klarte vi å betale for vinduene som ble skiftet i 2023, uten å ta opp lån.

Den viktigste oppgaven vår har vært og skifte ut de «dårligste» vinduene i borettslaget. Vi engasjerte byggmester Jarle Thornes som sammen med styreleder gjennomgikk alle leilighetene og laget en prioriteringsliste. Sammen med firma De Young skiftet byggmester Jarle Thornes ut 43 vinduer. Men vi innså at det var veldig mange dårlige vinduer i huset og følger derfor opp dette med å skifte ut alle vinduer i 2024. Dette i godt samarbeid med beboerne.

I den forbindelse har vi tatt opp et lån på 2,4 millioner over 15 år for å gjennomføre dette. Samtidig betalte vi ut det gamle lånet på ca 400 000 kr. Vi måtte derfor sette opp husleien med ca kr 300 for hver leilighet, for å få dekket deler av lånet. Viser til beboermøte.

Det er og satt opp glassrekkverk på terrassen i 4. etasje, slik at den kan benyttes mye mer og vi oppfyller kravene som i dag er på 1,10 meter høyde på rekkverket, vårt hadde bare en høyde på 90 cm.

Vi hadde lekkasje fra taket mot nord og ned i en leilighet, dette er utbedret.

Av sosiale sammenkomster har vi fortsatt med kaffe og vafler en onsdag i måneden. Dette er fordelt på beboerne i huset som arrangører. Vi hadde nyttårsfest i januar med Helge Grønhaug som underholdt.

Vi er noen på huset som møtes kl 10.00 hver morgen i stuen i 4. etg. Der ønsker vi alle velkommen.

Vi har arrangert dugnader på huset. Hadde vært ønske om at flere på huset hadde vært med, dette er en anledning til å bli kjent med naboene.

Vil også takke styrets medlemmer for godt samarbeid i året som har gått, samt de faste som alltid stiller opp og hjelper til.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere vinduer som måtte skiftes enn forutsett.



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.

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 2 200 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av resterende vinduer.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 344 000.

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 Damsgård Borettslag.

Lån

Damsgård Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret år 2024 kr 99 880.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,95 % økning av felleskostnadene og tv/ internett med kr 118 pr måned pr andel fra 1.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Damsgård Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damsgård Borettslag som viser et underskudd på kr 225.141. 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 15.02.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



DAMSGÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 952 037 994, KUNDENR. 6149

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.	902 972	541 725	902 972	552 355
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-225 141	484 979	489 600	-1 539 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 40 308	40 308	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -164 648	-163 853	-167 000	-173 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	2 000 272
Innsk. øremerk. bankkto	-1 136	-187	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-350 616	361 247	322 600	287 772
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	552 355	902 972	1 225 572	840 127

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	644 606	1 187 151
Kortsiktig gjeld	-92 251	-284 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	552 355	902 972



DAMSGÅRD BORETTSLAG ORG.NR. 952 037 994, KUNDENR. 6149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 011 632	2 004 976	2 012 000	2 131 000
Andre inntekter	3	10 283	8 900	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 021 915	2 013 876	2 012 000	2 131 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 456	-8 460	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-72 500	-60 000	-72 000	-72 000
Avskrivninger	14	-40 308	-40 308	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 020	-6 700	-7 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-94 850	-91 205	-95 800	-100 500
Konsulenthonorar	7	-2 750	-1 414	-7 000	-5 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-1 079 163	-428 639	-416 000	-2 364 000
Forsikringer		-67 407	-61 518	-66 000	-74 100
Kommunale avgifter	9	-307 192	-295 887	-320 000	-344 000
Energi/fyring		-117 358	-132 074	-126 000	-126 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 310	-174 280	-182 200	-214 000
Andre driftskostnader	10	-216 184	-206 897	-176 000	-209 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 232 298	-1 514 181	-1 484 800	-3 533 900
DRIFTSRESULTAT		-210 383	499 695	527 200	-1 402 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 788	4 688	0	0
Finanskostnader	12	-24 546	-19 404	-37 600	-136 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 758	-14 716	-37 600	-136 600
ÅRSRESULTAT		-225 141	484 979	489 600	-1 539 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	484 979		
Fra opptjent egenkapital		-225 141	0		



DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 037 994, KUNDENR. 6149

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 409 254	21 409 254
Tomt		900 000	900 000
Andre varige driftsmidler	14	10 077	50 385
Miljøbankkonto, øremerket		52 998	37 710
SUM ANLEGGSMIDLER		22 372 329	22 397 349
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 272	48 970
Driftskonto OBOS-banken		486 972	520 679
Driftskonto OBOS-banken II		6	6
Sparekonto OBOS-banken		104 356	617 496
SUM OMLØPSMIDLER		644 606	1 187 151
SUM EIENDELER		23 016 935	23 584 500
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		15 346 423	15 571 564
SUM EGENKAPITAL		15 349 823	15 574 964
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	371 786	536 434
Borettsinnskudd	16	7 151 400	7 151 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	51 675	37 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 574 861	7 725 357
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 358	284 049
Skyldige offentlige avgifter	18	113	0
Påløpte renter		2 021	130
Påløpte avdrag		13 958	0
Annen kortsiktig gjeld	19	801	0



SUM KORTSIKTIG GJELD		92 251	284 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 016 935	23 584 500
Pantstillelse	20	8 101 400	8 101 400
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.02.2024
Styret i Damsgård Borettslag

Marion Lohne /s/

Rune Thorstensen/s/ Karin Bjørnstad /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 821 972
Kabel-TV	158 004
Leie	31 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 011 632

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

Nabo sin andel felles vei	1 070
Nettinnbetalinger	6 513
Utleie	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	10 283

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 600
Påløpte feriepenger	-801
Arbeidsgiveravgift	-11 055
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 456

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 72 500.

Av dette er kr 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 512, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 020.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-860 767
Drift/vedlikehold elektro	-10 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 577
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 894
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 090
Kostnader leiligheter, lokaler	-503
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-795
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 079 163



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 798
Vann- og avløpsavgift	-146 437
Renovasjonsavgift	-95 956
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 192

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-1 699
Driftsmateriell	-2 466
Lyspærer og sikringer	-373
Renhold ved firmaer	-124 416
Snørydding	-49 358
Andre fremmede tjenester	-838
Kontor- og datarekvisita	-858
Trykksaker	-690
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 512
Andre kontorkostnader	-4 790
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-20 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 184

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 996
SUM FINANSINNTEKTER	9 788

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 546
SUM FINANSKOSTNADER	-24 546

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	21 409 254
SUM BYGNINGER	21 409 254

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.154/bnr.196



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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2021	120 925	
Avskrevet tidligere	-70 540	
Avskrevet i år	-40 308	
		10 077
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 077
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 308

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-934 645	
Nedbetalt tidligere	398 211	
Nedbetalt i år	164 648	
		-371 786

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-2 371 748	
Nedbetalt tidligere	2 371 748	
Nedbetalt i år	0	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-371 786

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-7 151 400	
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 151 400	

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 675	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 675	

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-113
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-113

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-801
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-801

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 151 400
Pantelån	371 786
Påløpte avdrag	13 958
TOTALT	7 537 144

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

Bygninger	21 409 254
Tomt	900 000
TOTALT	22 309 254



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601054. 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

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Fasadevask med impregnering

2012 - 2012 Rehabilitering tak

2012 - 2016 Vask av fasade og maling av vinduskarmer

Dette er utført omtrent i dette tidsrommet iht. styreleder Harry Bøe. Ca fra tidsrom iht styreleder Harry Bøe. Det var også sjekket bak noen Steniplater på fasaden for å se om alt ok. Fasaden vasket og vinduskarmer utvendig malt.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 6149 Selskapsnavn: Damsgård Borettslag

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. 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: _____

20 av 21

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
E-post: oef@obos.no

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