



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 944 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FANAHAAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975944018

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 562 675	3 422 030
Sum inntekter		3 562 675	3 422 030
Kostnader			
Lønnskostnad		197 709	195 672
Annen driftskostnad		2 326 812	1 831 830
Sum kostnader		2 524 521	2 027 503
Driftsresultat		1 038 154	1 394 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 006	134 737
Sum finansinntekter		175 006	134 737
Annen finanskostnad		275 024	156 086
Sum finanskostnader		275 024	156 086
Netto finans		-100 018	-21 349
Resultat før skattekostnad		938 136	1 373 179
Årsresultat		938 136	1 373 179
Totalresultat		938 136	1 373 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		938 136	1 373 179
Sum overføringer og disponeringer		938 136	1 373 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 604 324	33 604 324
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		33 604 326	33 604 326
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 083 462	1 999 362
Sum finansielle anleggsmidler		2 083 462	1 999 362
Sum anleggsmidler		35 687 788	35 603 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 281	7 476
Sum fordringer		152 281	7 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 471 511	3 481 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 471 511	3 481 220
Sum omløpsmidler		3 623 792	3 488 696
SUM EIENDELER		39 311 580	39 092 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 163 102	22 224 966
Sum opptjent egenkapital		23 163 102	22 224 966
Sum egenkapital		23 167 102	22 228 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 323 670	4 335 752
Øvrig langsiktig gjeld		12 098 561	12 090 037
Sum annen langsiktig gjeld		15 422 231	16 425 789
Sum langsiktig gjeld		15 422 231	16 425 789
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		690 918	580 025
Leverandørgjeld		15 113	-153 993
Skyldige offentlige avgifter		9 779	8 105
Annen kortsiktig gjeld		6 437	3 492
Sum kortsiktig gjeld		722 246	437 628
Sum gjeld		16 144 477	16 863 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 311 580	39 092 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 362515

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 944 018
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FANAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 975 944 018
FANAHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 562 675	3 422 030
Sum inntekter		3 562 675	3 422 030
Kostnader			
Lønnskostnad		197 709	195 672
Annen driftskostnad		2 326 812	1 831 830
Sum kostnader		2 524 521	2 027 503
Driftsresultat		1 038 154	1 394 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175 006	134 737
Sum finansinntekter		175 006	134 737
Annen finanskostnad		275 024	156 086
Sum finanskostnader		275 024	156 086
Netto finans		-100 018	-21 349
Resultat før skattekostnad		938 136	1 373 179
Årsresultat		938 136	1 373 179
Totalresultat		938 136	1 373 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		938 136	1 373 179
Sum overføringer og disponeringer		938 136	1 373 179



Organisasjonsnr: 975 944 018
FANAHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 604 324	33 604 324
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		33 604 326	33 604 326
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 083 462	1 999 362
Sum finansielle anleggsmidler		2 083 462	1 999 362
Sum anleggsmidler		35 687 788	35 603 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 281	7 476
Sum fordringer		152 281	7 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 471 511	3 481 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 471 511	3 481 220
Sum omløpsmidler		3 623 792	3 488 696
SUM EIENDELER		39 311 580	39 092 384
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	23 163 102	22 224 966
Sum opptjent egenkapital	23 163 102	22 224 966
Sum egenkapital	23 167 102	22 228 966
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 323 670	4 335 752
Øvrig langsiktig gjeld	12 098 561	12 090 037
Sum annen langsiktig gjeld	15 422 231	16 425 789
Sum langsiktig gjeld	15 422 231	16 425 789
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	690 918	580 025
Leverandørgjeld	15 113	-153 993
Skyldige offentlige avgifter	9 779	8 105
Annen kortsiktig gjeld	6 437	3 492
Sum kortsiktig gjeld	722 246	437 628
Sum gjeld	16 144 477	16 863 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 311 580	39 092 384



Organisasjonsnr: 975 944 018
FANAHAGEN 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



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 2025

Innkalling

S.nr. 6163
FANAHAAGEN BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i FANAHAAGEN 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:

31. mars 2025 kl. 18:00, Ungdomssalen Fana Menighetscenter.

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
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i FANAHAAGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidat velges på møtet.

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.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 6163 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 122 500

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 122 500

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 2 år.



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Venås
- Stian Sedal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Kjersti Gjengstø
- Renate Gåssand

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025 - Fanahagen borettslag.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Kjersti Gjengstø
- Ingunn Maria Thorbergsdottir
- Renate Gåssand



Styrets årsrapport

MØTER/KURS/INFORMASJON

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter. Møtene ble avholdt hjemme hos styreleder. Styret har hatt fortløpende kontakt med forretningsfører.

Styret var representert på OBOS høstseminar 2024 og hadde følgende deltagere: Arnar Hjartarson, Anne Gro Henne, Eva Turøy, Kjerstin Johnsen og Stian Sedal.

Det har vært sendt ut informasjon av forskjellig karakter til beboere/andelseiere via Vibbo, sms-er og utskrifter i postkasser.

ARRANGEMENTER I BORETTSSLAGET

Det vanlige arrangementet St. Hans feiring ble avholdt 23. juni, med bål og grill, samt leker for barna ble avholdt slik tradisjonen tilsier.

Juleverksted for barn i borettslaget ble arrangert. Juleverkstedet blir avvirket grunnet liten påmelding de siste årene.

SALG/ FRAMLEIE

I 2024 er det solgt 2 leiligheter (andeler) og 2 ny andelseier er godkjente av styret i denne perioden. Per 31.12.2024 er 12 leiligheter på fremleie, tilhørende juridisk andelseier som er Bergen Kommune, Byrådsavdeling for sosial, bolig og områdesatsing.

INNGÅELSE/ENDRING AV KONTRAKTER

Fanahagen Borettslag har følgende kontrakter gjeldende for 2024:

- OBOS: Forretningsføreravtale
- Canal Digital Kabel: TV, Komplet: Bredbånd og digital omformer
- Jørn Hafslund: Brøyting
- Lekeplasskontrollen: Årlig ettersyn av lekeplassene med utstyr
- Norsk Brannvern: Årlig ettersyn av røykvarslere og slukkeutstyr
- Tommys Hage & Anlegg: Årlig vedlikehold av uteområder, beskjæring av hekker, busker og trær

Stig Lyngsgård i Nordheimsvegen 11B yter vaktmestertjenester i borettslaget. Stig har blant annet ansvar for snøbrøyting og strøing, vedlikehold av maskiner, mindre håndverkertjenester, omsyn med fellesarealer og generell bistand til styret.

Siden Fanahagen var etablert i 1997, har Viktor Horn vært viktig bidragsyter for borettslaget. Han har klippet plenen, brøytet snø, gjort mindre vedlikehold og flere andre oppgaver. Viktor ønsker å trappe ned sitt arbeid. Styret setter stor pris på alt det fine arbeidet Viktor har utført og retter stor takk til han.

VEDLIKEHOLD OG DRIFT 2024

Det ble arrangert en fellesdugnad hvor forskjellige oppgaver ble utørt: luke bed, feie stier og parkeringsplasser, plukke boss, plante blomster og skjære busker og tre. Tommys Hage & Anlegg utførte beskjæring av busker og trær i to omganger på fellesarealene.

Det var utført mindre generelt vedlikehold på bygningsmassen. Det gjenstår fremdeles oppgradering av sikringsskap i en leilighet, hvor tilgang ikke har vært gitt.



Årlig inspeksjon ble gjennomført av Norsk Brannvern våren 2024, hvor batterier i røykvarslere ble byttet og avvik ifbm slukkeutstyr var lukket. Bergen brannvesen gjennomførte høsten 2024 brannforebyggende tilsyn og kontroll av ildsted og behov for feiing. Brannvesenet fulgte opp avvik med den enkelte beboer.

I 2018 opparbeidet borettslaget infrastruktur for 8 ladestasjoner for EI-biler. Per dags dato er 3 stasjoner i bruk og 5 er ledige. Retningslinjer for bruk av disse er oppdatert.

UTBEDRING AV KLOAKSYSTEM

Ved etablering av byggeprosjektet Fanahagen i 1997 arvet borettslaget kloakksystem i tun 1 som allerede da var modent for utskifting. På den tiden var Stor Bergen forretningsfører for borettslaget, og de valgte å beholde utdaterte slamavskillere. Boligene 11M, N, O og P ble derfor flyttet lenger frem, noe som forklarer hvorfor disse boligene ikke står på rekke. De aktuelle avskillerne ble nedsatt og koblet til i 1960.

For omtrent 12 måneder siden ble det avdekket feil og mangler på to gamle slamavskillere, som har ført til kraftig kloakkluft og tilbakeslag av kloakk i noen boliger i tun 1. Etter disse hendelsene har hele anlegget blitt vurdert av flere instanser.

Styret har undersøkt muligheten for forsikringsdekning og reklamasjon, men dessverre har både Tryg Forsikring og Bergen Vann avvist at dette er forhold de dekker. Det er blitt konkludert med at utbedring av kloakksystemet er borettslagets ansvar.

Styret har satt av 1 million kroner i budsjettet for 2025 for å utbedre kloakksystemet. Vi har engasjert Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS (BHB) for å bistå med prosjektledelse og anbudsprosess. Vitek AS har allerede kartlagt rør og kummer, og vi samarbeider nå med BHB om å planlegge utbedringen i sin helhet. Målet er å få arbeidene ferdigstilt i løpet av våren eller sommeren. Gravearbeider på parkeringsplassen og grønne områder i tun 1 må derfor regnes med.

Det har blitt avdekket at flere naboer utenfor borettslaget er tilknyttet det samme kloakksystemet. Styret vil gå i dialog med disse naboene og Bergen kommune for å avklare eier- og ansvarsforhold, og for å sikre en rettferdig fordeling av kostnader og vedlikehold.

Kostnadene for utbedringen vil bli dekket av borettslagets oppsparte midler, og vil ikke ha konsekvenser for felleskostnadene. Styret vil forsøke å fordele kostnadene for utbedringen på alle boliger i Nordheimsvegen som er tilknyttet kloakksystemet.

Styret vil holde beboerne orientert om fremdriften i saken gjennom Vipbo.

FANAHAGEN REHABILITERINGSPROSJEKT

Fanahagen borettslag nærmer seg 30 år, og nødvendig vedlikehold har blitt utført løpende for å holde bygningsmassen i god stand. Imidlertid begynner flere bygningsdeler, som vinduer, dører og takstein, å nærme seg slutten av sin levetid. Etter tre tiår er det derfor identifisert behov for et omfattende rehabiliteringsprosjekt for å sikre byggene og oppgradere dem til dagens standarder.

Det er avgjørende å balansere tiltak for å vedlikeholde eksisterende boligmasser med oppgraderinger som forbedrer den tekniske standarden i tråd med dagens byggeforskrifter. På et tidspunkt vil enkelte bygningsdeler trenge full utskifting på grunn av slitasje, estetiske hensyn eller høye vedlikeholdskostnader. Ønsket om økt komfort og høyere byggestandarder, kombinert med energibesparende gevinster, underbygger også nødvendigheten av større tiltak.

I 2024 igangsatte styret i Fanahagen en kartlegging av rehabiliteringsbehovet. OBOS Prosjekt ble engasjert for å gjennomføre tilstandsregistrering og energikartlegging, og en rapport med anbefalinger ble utarbeidet. Rapporten peker på flere energitiltak, inkludert etterisolering av fasader og utskifting av vinduer, verandadører og ytterdører. Installasjon av luft-til-luft varmepumper anbefales også som et kostnadseffektivt tiltak for å redusere energiforbruket og forbedre innklimaet. Anbefalingene er basert på lønnsomhetsvurderinger



og forventede gevinster, som lavere energikostnader, bedre komfort og en langsiktig reduksjon av vedlikeholdsbehovet.

Styret har også vurdert rehabiliteringen opp mot bærekraft og EUs klimamål. Det forventes at nye EU-regler vil kreve at boligbygg oppfyller energiklasse E innen 2030 og energiklasse D innen 2033. Dette vil kunne føre til økte kostnader for materialer og tjenester i fremtiden. Fanahagen vurderer derfor det økonomisk fornuftig å starte tidlig for å unngå presset som kan oppstå når regelendringene trer i kraft.

En grovkalkyle utarbeidet av OBOS Prosjekt anslår kostnaden for rehabiliteringsprosjektet til mellom 35 og 40 millioner kroner, avhengig av valgte løsninger. Selv om borettslagets økonomiske situasjon er god, vil prosjektet kreve låneopptak og trolig føre til økte felleskostnader. Styret vil i tiden fremover fortsette å samarbeide med eksperter for å finne de beste løsningene for borettslaget.

Det er foreløpig usikkert når prosjektet kan starte, men styret ser for seg oppstart innen to til tre år. Gjennomføringstiden anslås til omtrent to år. Frem til da vil kun nødvendige vedlikeholdsarbeider bli gjennomført, for å unngå unødvendige utgifter til komponenter som likevel vil bli erstattet i prosjektet.

Styret mener rehabiliteringsprosjektet vil gi Fanahagen et betydelig estetisk løft, øke komforten for beboerne og redusere energikostnadene betraktelig. Dette vil samtidig bidra til lavere vedlikeholdsutgifter, mer forutsigbare driftskostnader og sannsynlig verdiøkning for andelseierne



Til generalforsamlingen i Fanahagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Fanahagen Borettslag** som viser et overskudd på kr 938 136. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



FANAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 975 944 018, KUNDENR. 6163

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 051 067	2 726 450
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		938 136	1 373 179
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 012 082	-994 926
Innsk. øremerk. bankkto		-75 576	-53 635
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-149 522	324 618
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 901 546	3 051 068
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 623 792	3 488 696
Kortsiktig gjeld		-722 246	-437 628
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 901 546	3 051 068



FANAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 975 944 018, KUNDENR. 6163

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 521 425	3 422 030	3 596 000	3 694 930
Andre inntekter	3	41 250	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 562 675	3 422 030	3 596 000	3 694 930
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 209	-59 372	-83 350	-83 000
Styreonorar	5	-120 100	-133 900	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-7 759	-7 363	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-2 400	-2 400	-2 500	-2 000
Føretningsførerhonorar		-85 295	-81 000	-87 000	-91 000
Konsulentonorar	7	-44 174	-26 813	-30 000	-475 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 018 288	-739 689	-920 000	-2 091 000
Forsikringer		-118 031	-93 994	-103 000	-124 000
Kommunale avgifter	9	-538 139	-507 034	-548 500	-609 000
Energi/fyring		-21 361	-20 301	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredband		-279 284	-301 695	-305 000	-317 000
Andre driftskostnader	10	-206 479	-45 943	-83 000	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 524 521	-2 027 503	-2 337 350	-4 052 000
DRIFTSRESULTAT		1 038 154	1 394 528	1 258 650	-357 070
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	175 006	134 737	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-275 024	-156 086	-167 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 018	-21 349	-117 000	-118 000
ÅRSRESULTAT		938 136	1 373 179	1 141 650	-475 070
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		938 136	1 373 179		



FANAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 975 944 018, KUNDENR. 6163

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 604 324	29 604 324
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Øremerkede bankinnskudd	16	2 011 052	1 937 807
Miljøbankkonto, øremerket		72 410	61 555
SUM ANLEGGSMIDLER		35 687 788	35 603 688
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		134 160	0
Andre kortsiktige fordringer	17	18 121	7 476
Driftskonto OBOS-banken		1 391 169	1 492 286
Driftskonto OBOS-banken II		2 372	4 239
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 870	5 850
Sparekonto OBOS-banken		733 140	707 567
Sparekonto OBOS-banken II		1 337 961	1 271 279
SUM OMLØPSMIDLER		3 623 792	3 488 696
SUM EIENDELER		39 311 580	39 092 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		23 163 102	22 224 966
SUM EGENKAPITAL		23 167 102	22 228 966
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 323 670	4 335 752
Borettsinnskudd	19	12 030 000	12 030 000
Avsetning bomiljøtiltak		68 561	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 422 231	16 425 789
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 113	-153 993
Skyldige offentlige avgifter	20	9 779	8 105
Påløpte renter		179 184	84 147
Påløpte avdrag		511 734	495 878
Annen kortsiktig gjeld	21	6 437	3 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		722 246	437 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 311 580	39 092 384
Pantstillelse	22	35 450 000	35 450 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, 07.03.2025			
Styret i Fanahagen Borettslag			
Arnar Hjartarson /s/	Anne Gro Henne /s/	Kjerstin Johnsen /s/	
Stian Sedal /s/	Eva Vigdis Turøy /s/		

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 153 312
Kabel-TV	303 840
Lån/Renter	55 920
Strøm motorvarmere	6 500
Andre overfør./anvendelser	1 853
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 521 425

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	41 250
SUM ANDRE INNETEKTER	41 250

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 850
Påløpte feriepenger	-5 927
Arbeidsgiveravgift	-24 432
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 209

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 2023/2024, og er på kr 120 100 og andre styrehonorar er 24 168. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 168, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 759.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 172
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
SUM KONSULENTHONORAR	-44 174

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-522 197
Drift/vedlikehold VVS	-418 432
Drift/vedlikehold elektro	-2 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 797
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 168
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 018 288

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

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

Eiendomsskatt	-153 304
Vann- og avløpsavgift	-240 241
Feieavgift	3 045
Renovasjonsavgift	-147 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 139

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-23 899
Snørydding	-28 688
Andre fremmede tjenester	-128 522
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 168
Andre kontorkostnader	-1 712
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 362
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-1 189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 479

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	167 831
SUM FINANSINTEKTER	175 006

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-275 024
SUM FINANSKOSTNADER	-275 024

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1997	29 342 661
Kostpris/Bokf.verdi 2007 Værhaner	235 760
Kostpris/Bokf.verdi 2007 Lekehytte	25 903
SUM BYGNINGER	29 604 324

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.96/bnr.211

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

**NOTE: 14****LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-68 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-68 561

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger

Tilgang 2018	19 352	
Avskrevet tidligere	-19 351	
Avskrevet i år		
Restverdi pr 31.12.21		1

Ladestasjon for el bil

Avgang 1900	-40 000	
Tilgang 2018	199 990	
Avskrevet tidligere	-159 989	
Avskrevet i år		
Restverdi pr 31.12.21		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	15 073
FINANS	3 048
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 121

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-21 020 000
Nedbetalt tidligere	16 684 248
Nedbetalt i år	1 012 082
	-3 323 670

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 323 670
------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-12 030 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-12 030 000

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 779

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 927
FINANS	-509
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 437

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 030 000
Pantelån	3 323 670
Påløpte avdrag	511 734
TOTALT	15 865 404

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 604 324
Tomt	4 000 000
TOTALT	33 604 324



Fana, 8. mars 2025

Valgkomité 2024-2025 – Fanahagen borettslag

Anne-Kjersti Gjengstø (19A), Viktor Horn (11O) og Ingunn Maria Thorbergdottir (21B)

I Fanahagen borettslag sine vedtekter står følgende:

«8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.»

Styret før årsmøte 2025:

Verv	Navn	Status
Styreleder	Arnar Hjartarson (21B)	Ikke på valg
Styremedlem	Anne Gro Henne (19B)	Ikke på valg
Styremedlem	Kjerstin Johnsen (19D)	Ikke på valg
Styremedlem	Eva Vigdis Turøy (11J)	På valg
Styremedlem	Stian Sedal (11L)	På valg
1. Varamedlem	Anne-Kjersti Gjengstø (19A)	På valg
2. Varamedlem	Renate Gåssand (11B)	På valg
Valgkomité	Anne-Kjersti Gjengstø (19A)	
Valgkomité	Viktor Horn (11O)	
Valgkomité	Ingunn Maria Thorbergdottir (21B)	

Valgkomitéens innstilling for Styret i Fanahagen borettslag for perioden 2025-2026 er som følger:

Styreleder	Arnar Hjartarson (21B)	2024-2026
Styremedlem	Anne Gro Henne (19B)	2024-2026
Styremedlem	Kjerstin Johnsen (19D)	2024-2026
Styremedlem	Pål Venås (17B)	2025-2027 (ny)
Styremedlem	Stian Sedal (11L)	2025-2027(gjenvalg)
1. Varamedlem	Anne-Kjersti Gjengstø (19A)	2025-2026 (gjenvalg)
2. Varamedlem	Renate Gåssand (11B)	2025-2026 (gjenvalg)
Valgkomité	Anne-Kjersti Gjengstø (19A)	2025-2026
Valgkomité	Renate Gåssand (11B)	2025-2026 (ny)
Valgkomité	Ingunn Maria Thorbergdottir (21B)	2025-2026



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 6163 Selskapsnavn: FANAHAAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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