



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 891 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN
Forretningsadresse: c/o 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		800 072	2 015 959
Sum inntekter		800 072	2 015 959
Kostnader			
Lønnskostnad		60 339	82 727
Annen driftskostnad		461 952	564 184
Sum kostnader		522 290	646 911
Driftsresultat		277 782	1 369 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	190
Sum finansinntekter		787	190
Annen finanskostnad		109 829	85 261
Sum finanskostnader		109 829	85 261
Netto finans		-109 042	-85 071
Ordinært resultat før skattekostnad		168 740	1 283 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		168 740	1 283 977
Årsresultat		168 740	1 283 977
Totalresultat		168 740	1 283 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 740	1 283 977
Sum overføringer og disponeringer		168 740	1 283 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 190 000	31 190 000
Sum varige driftsmidler		31 190 000	31 190 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 190 000	31 190 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 955	7 646
Sum fordringer		17 955	7 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 845	169 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 845	169 623
Sum omløpsmidler		116 800	177 269
SUM EIENDELER		31 306 800	31 367 269

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 339 591	15 170 852
Sum opptjent egenkapital		15 339 591	15 170 852
Sum egenkapital		15 414 591	15 245 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 433 038	3 646 284
Øvrig langsiktig gjeld		12 425 000	12 425 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 858 038	16 071 284
Sum langsiktig gjeld		15 858 038	16 071 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		826	430
Leverandørgjeld		11 858	11 416
Skyldige offentlige avgifter		1 109	443
Annen kortsiktig gjeld		20 377	37 844
Sum kortsiktig gjeld		34 171	50 134
Sum gjeld		15 892 209	16 121 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 306 800	31 367 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514619

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 891 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN
Forretningsadresse: c/o 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 990 891 737
BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		800 072	2 015 959
Sum inntekter		800 072	2 015 959
Kostnader			
Lønnskostnad		60 339	82 727
Annen driftskostnad		461 952	564 184
Sum kostnader		522 290	646 911
Driftsresultat		277 782	1 369 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	190
Sum finansinntekter		787	190
Annen finanskostnad		109 829	85 261
Sum finanskostnader		109 829	85 261
Netto finans		-109 042	-85 071
Ordinært resultat før skattekostnad		168 740	1 283 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		168 740	1 283 977
Årsresultat		168 740	1 283 977
Totalresultat		168 740	1 283 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 740	1 283 977
Sum overføringer og disponeringer		168 740	1 283 977



Organisasjonsnr: 990 891 737
BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 190 000	31 190 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		31 190 000	31 190 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		17 955	7 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 845	169 623
Sum omløpsmidler		98 845	169 623
Sum omløpsmidler		116 800	177 269
SUM EIENDELER		31 306 800	31 367 269
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		15 339 591	15 170 852



Sum opptjent egenkapital	15 339 591	15 170 852
Sum egenkapital	15 414 591	15 245 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 433 038	3 646 284
Øvrig langsiktig gjeld	12 425 000	12 425 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 858 038	16 071 284
Sum langsiktig gjeld	15 858 038	16 071 284
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	826	430
Leverandørgjeld	11 858	11 416
Skyldige offentlige avgifter	1 109	443
Annen kortsiktig gjeld	20 377	37 844
Sum kortsiktig gjeld	34 171	50 134
Sum gjeld	15 892 209	16 121 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 306 800	31 367 269



Organisasjonsnr: 990 891 737
BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN

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 2023

6236 Borettslaget Domkirkeplassen





Til andelseierne i Borettslaget Domkirkeklassen

Velkommen til generalforsamling, onsdag 7 Juni 2023 kl. 18:00 i Domkirkeklassen 2 B leilighet H0501 (Henrik Saxegaard)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Domkirkeklassen det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Domkirkeklassen
avholdes onsdag 7 Juni 2023 kl. 18:00 i Domkirkeklassen 2 B leilighet H0501 (Henrik
Saxegaard)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Bergen, 15.05.2023
Styret i Borettslaget Domkirkeklassen

Henrik Wilhelm O Saxegaard Mari Stakkestad Lie Mats Melbye

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Wilhelm O Saxegaard	Domkirkeplassen 2 B
Styremedlem	Mari Stakkestad Lie	Domkirkeplassen 2 B
Styremedlem	Mats Melbye	Domkirkeplassen 2 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Domkirkeplassen

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Borettslaget Domkirkeplassen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990891737, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 530

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Domkirkeplassen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

I løpet av denne perioden har styret i Borettslaget Domkirkeplassen arbeidet aktivt med å begrense økonomiske utgifter. Hovedfokuset har vært på økonomiske vurderinger, kontroll og forbedringer av likviditeten. Dette har inkludert forhandlinger med Tryg og Bergen Fiber, reduksjon av vaskeordningen og innhenting av forskjellige forsikringstilbud.

Forsikringssaker

Det har vært fire forskjellige utbedrings saker relatert til forsikringen i løpet av dette året, hvorav ingen av dem har blitt dekket av forsikringen. Sakene omfattet en lekkasje mellom to leiligheter, en lekkasje fra et vindu til tross for tidligere utbedring i 2020, utglidning av et rør som førte til tetting av et toalett, samt uavhengig vanninntrenging fra to kjøkkenvifter i bygningen.

Styret mener at forsikringsselskapets respons i denne styreperioden har vært svært treg, motvillig og mangelfull. De har tatt raske beslutninger, avslått og gjenåpnet saker, og basert konklusjoner på fagkompetanse som senere har vist seg å være feil. Som et resultat har det vært nødvendig å bruke mye tid på å avklare de faktiske omstendighetene i sakene. På den positive siden har to av de fire sakene til slutt fått tydelige svar.

Endring av forsikringsavtale

Forsikringspremien har økt med nesten 100% på bare 2 år. Som et resultat er den nåværende forsikringsavtalen på vei ut, og styret arbeider kontinuerlig med å etablere en ny avtale med et annet selskap gjennom våren 2023. Hittil har borettslaget hovedsakelig benyttet forsikringsordningen som tilbys av OBOS, men en ny potensiell forsikringspartner er Gjensidige. Per nå har det imidlertid ikke blitt inngått noen konkrete avtaler. Styret tar seg god tid for å sikre at den nye forsikringsavtalen blir så gunstig som mulig, og forventer å fullføre den før sommerferien.

Revidert utleieavtale med Bergen Fiber Altibox

Bergen Fiber har siden våren 2020 leid et rom i borettslagets kjeller til en av deres sentraler for området. På høsten 2022 fikk styret på kort varsel beskjed om at Bergen Fiber skulle utvide serverne i kjellerlokalet ved å installere nye kabler. Dette arbeidet ble gjennomført uten synlige endringer verken fra utsiden eller for beboerne på innsiden.

I kjølvannet av dette arbeidet oppdaget styret at den eksisterende leiekontrakten var basert på feilaktig informasjon om rommets totale areal. Bergen Fiber har dermed betalt for lite i tre år, men ettersom feilen ikke ble oppdaget tidligere og foregående styre godkjente avtalen, blir det vanskelig å bevise noe krav om tilbakebetaling for disse tapte inntektene. Imidlertid vil utleieinntektene bli tredoblet fra mai 2023, justert med KPI, korrekte opplysninger og etter forhandlinger.

Nummerering og karlegging av leiligheter og boder

Høsten 2022 ble det ble det konstruert og montert endelige og korrekte navn og nummereringer på hver andelsdør. I tillegg ble det hengt opp en oversikt over boder og kjellerrom i kjelleren.

Bosspann

Næringsvirksomheten i første etasje har gjentatte ganger kastet sitt eget avfall i borettslagets søppeldunker. Styret har informert virksomheten om dette ved flere anledninger, og vi har fått forsikringer fra BIR om at borettslagets søppeldunker har nummerne 10307647 og 10340870. Nummerne er plassert på venstresiden av hvert spann. Vennligst gi oss beskjed hvis dere ser store, sorte eller gjennomslittige poser fylt med papptallerkener, ketchup-poser og ølkartonger i disse spannene.

Rens av kjelleren

I løpet av sommeren og høsten 2022 ble alle møbler og annet rot i kjelleren fjernet og enten levert til miljøstasjonen, solgt eller lagt ut på Finn. Kjelleren ble grundig ryddet. I



tillegg ble det brukt tid til å rengjøre kjelleren og bakgården grundig. Nå ser både kjelleren og bakgården betydelig bedre ut enn før.

I vinter presiserte styret at kun private eiendeler som er blitt søkt om og godkjent av styret, har tillatelse til å bli plassert i fellesarealene. Hittil har kun én sykkel, én barnevogn, vaskeutstyr og én stige fått tillatelse til å bli plassert under trappene. Møblene som ble flyttet til kjelleren etter sommerens rengjøring må fjernes.

Helthjem har blitt gitt tilgang til byggets innerdør og leverer nå post ved postkassene. Imidlertid har de ikke en systemnøkkel til å levere pakkene i postkassene.

- Som en økonomisk tilpasning har både lønninger og frekvensen av vasketjenesten blitt halvert med 50%.

- I tillegg har det vært vanlig styrearbeid med opptrykk og overlevering av nøkler, innkjøp og bytte av lyspærer, godkjenning av vaskelister, fakturahåndtering, behandling av søknader, oppfølging av e-postkommunikasjon, avholdelse av styremøter og diverse diskusjoner. Styret har også kjøpt et plastjuletre med lys til dekorasjon i juletiden.

Styret ønsker fortsatt å utbedre boblene i trappoppgangen og pusse opp fasaden i første etasje. Minst av alt ønsker vi å få fjernet taggingen. Vinteren 2023 var styret i dialog med begge næringsenhetene i første etasje, men forhandlingene førte dessverre ikke til resultater. Vi kan arrangere en dugnad for å fjerne taggingen, men det er viktig å ha med næringslokalene i prosjektet først.

Etter lang og tro tjeneste går nå styret av, og det er derfor tre ledige stillinger for dem som måtte være interessert. Hvis det er saker du selv ønsker å ta tak i, er årets generalforsamling din mulighet til å bli med i styret og selv bestemme hva som prioriteres. Gi beskjed til styreleder Henrik Saxegaard på forhånd av generalforsamlingen, eller still deg til valg på selve dagen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15 % fra 01.03.23.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 50 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med 132 500 for kommunale avgifter for 2023.

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 Borettslaget Domkirkeplassen.

Lån

Borettslaget Domkirkeplassen har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettert til 50 500,-

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Domkirkeplassen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Domkirkeplassen** som viser et overskudd på kr 168 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 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 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 30. mai 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN ORG.NR. 990 891 737, KUNDENR. 6236

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		127 136	103 620	127 136	82 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		168 740	1 283 977	144 000	42 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	490 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-213 246	-619 212	-215 000	-172 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-1 131 249	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-44 506	23 516	-71 000	-129 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	82 629	127 135	56 136	-46 871

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	116 800	177 269
Kortsiktig gjeld	-34 171	-50 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	82 629	127 135



BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN ORG.NR. 990 891 737, KUNDENR. 6236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		289 438	294 827	269 112	265 032
Innkrevde felleskostnader	2	510 564	499 392	510 888	510 968
Andre inntekter	3	70	90 491	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		800 072	884 710	780 000	776 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 339	-52 727	-55 000	-55 000
Styrehonorar	5	-32 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 380	-5 218	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-48 060	-46 480	-48 500	-50 500
Konsulenthonorar		0	-3 219	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-19 538	-129 926	-60 000	-50 000
Forsikringer		-121 443	-91 360	-98 000	-133 500
Kommunale avgifter	8	-133 394	-124 596	-128 000	-132 500
Energi/fyring		-32 860	-18 904	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 820	-89 820	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-11 457	-54 662	-18 000	-15 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-522 290	-646 911	-558 000	-592 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		277 782	237 799	222 000	183 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 131 249	0	0
DRIFTSRESULTAT		277 782	1 369 048	222 000	183 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	787	190	0	0
Finanskostnader	11	-109 829	-85 261	-78 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 042	-85 071	-78 000	-141 000
ÅRSRESULTAT		168 740	1 283 977	144 000	42 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		168 740	1 283 977		



BORETTSLAGET DOMKIRKEPLASSEN
ORG.NR. 990 891 737, KUNDENR. 6236

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	31 190 000	31 190 000
SUM ANLEGGSMIDLER		31 190 000	31 190 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 307	6 428
Andre kortsiktige fordringer	13	4 648	1 218
Driftskonto OBOS-banken		98 721	169 605
Skattetrekkskonto OBOS-banken		105	0
Sparekonto OBOS-banken		19	19
SUM OMLØPSMIDLER		116 800	177 269
SUM EIENDELER		31 306 800	31 367 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 5 000		75 000	75 000
Annen egenkapital	14	15 339 591	15 170 852
SUM EGENKAPITAL		15 414 591	15 245 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 433 038	3 646 284
Borettsinnskudd		12 425 000	12 425 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 858 038	16 071 284

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 754	17 877
Leverandørgjeld		11 858	11 416
Skyldige offentlige avgifter	16	1 109	443
Påløpte renter		827	431
Annen kortsiktig gjeld	17	3 623	19 967
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 171	50 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **31 306 800 31 367 269**

Pantstillelse	18	37 915 000	37 915 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.05.2023
Styret i Borettslaget Domkirkeplassen

Henrik Wilhelm O Saxegaard /s Mari Stakkestad Lie /s Mats Melbye /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkost. lån 2	238 080
Felleskostnader	234 984
F.kost. likt fordelt	185 400
Kabel TV	90 180
Kapitalkostnader på IN-lån	39 945
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	439
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	10 974
Overført til kapitalkostnader	-289 438
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	510 564

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gebyr	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 441
Påløpte feriepenger	-2 213
Arbeidsgiveravgift	-7 424
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 339

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 2021/2022, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 380.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 425
Drift/vedlikehold VVS	-13 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 538

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 155
Vann- og avløpsavgift	-43 705
Renovasjonsavgift	-47 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 394

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 380
Driftsmateriell	-485
Lyspærer og sikringer	-1 130
Andre fremmede tjenester	-265
Andre kontorkostnader	-1 061
Bank- og kortgebyr	-2 195
Velferdskostnader	-900
Konstaterte tap	-42
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 457

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
SUM FINANSINNTEKTER	787

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 230
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 743
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-856
SUM FINANSKOSTNADER	-109 829

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	31 190 000
SUM BYGNINGER	31 190 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.166/bnr.530

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 648
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 648

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 339 416
Egenkapital fra IN tidligere år	15 520 033
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-5 519 858
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 339 591

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-490 000
Nedbetalt tidligere	18 459
Nedbetalt i år	18 844
	-452 697

OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,4 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014	-18 765 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 173 300
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	154 824



18

Borettslaget Domkirkeplassen

Nedbetalt tidligere, IN	14 456 535	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-2 980 341

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2013	-1 799 292	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	696 216	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	39 578	
Nedbetalt tidligere, IN	1 063 498	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 433 038****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-105	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 004	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 109	

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 623	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 623	

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 425 000	
Pantelån	3 433 038	
Beregnete IN-forpliktelser	10 000 175	
TOTALT	25 858 213	

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

Bygninger	31 190 000	
TOTALT	31 190 000	

NOTE: 19**DISPONIBLE MIDLER BUDSJETT**

Budsjettert med negative midler. Det er i mars 2023 planlagt å øke felleskostnader med 15% utover det som fremkommer i budsjett.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Velges på årsmøtet

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Velges på årsmøtet



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606835. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



6236 Borettslaget Domkirkeklassen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.