



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 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:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 138 166	5 618 187
Sum inntekter		6 138 166	5 618 187
Kostnader			
Lønnskostnad		553 415	1 098 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 143	19 608
Annen driftskostnad		4 207 911	4 908 337
Sum kostnader		4 787 469	6 026 644
Driftsresultat		1 350 696	-408 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 004	2 311
Sum finansinntekter		5 004	2 311
Annen finanskostnad		1 063 569	625 714
Sum finanskostnader		1 063 569	625 714
Netto finans		-1 058 565	-623 404
Resultat før skattekostnad		292 131	-1 031 860
Årsresultat		292 131	-1 031 860
Totalresultat		292 131	-1 031 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		292 131	-1 031 860
Sum overføringer og disponeringer		292 131	-1 031 860



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		6 176 524	6 176 524
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 683	58 826
Sum varige driftsmidler		6 209 207	6 235 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 209 207	6 235 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			41 112
Andre fordringer		190 236	204 323
Sum fordringer		190 236	245 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 442	728 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 442	728 665
Sum omløpsmidler		1 215 678	974 100
SUM EIENDELER		7 424 885	7 209 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 700	110 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		110 700	110 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 174 039	14 466 170
Sum opptjent egenkapital		-14 174 039	-14 466 170
Sum egenkapital		-14 063 339	-14 355 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 124 080	20 034 016
Øvrig langsiktig gjeld		599 300	599 300
Sum annen langsiktig gjeld		20 723 380	20 633 316
Sum langsiktig gjeld		20 723 380	20 633 316
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 033	4 830
Leverandørgjeld		356 481	711 304
Skyldige offentlige avgifter		23 290	62 230
Annen kortsiktig gjeld		121 040	153 240
Sum kortsiktig gjeld		764 843	931 604
Sum gjeld		21 488 223	21 564 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 424 885	7 209 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395923

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 138 166	5 618 187
Sum inntekter		6 138 166	5 618 187
Kostnader			
Lønnskostnad		553 415	1 098 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 143	19 608
Annen driftskostnad		4 207 911	4 908 337
Sum kostnader		4 787 469	6 026 644
Driftsresultat		1 350 696	-408 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 004	2 311
Sum finansinntekter		5 004	2 311
Annen finanskostnad		1 063 569	625 714
Sum finanskostnader		1 063 569	625 714
Netto finans		-1 058 565	-623 404
Resultat før skattekostnad		292 131	-1 031 860
Årsresultat		292 131	-1 031 860
Totalresultat		292 131	-1 031 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		292 131	-1 031 860
Sum overføringer og disponeringer		292 131	-1 031 860



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 176 524	6 176 524
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 683	58 826
Sum varige driftsmidler		6 209 207	6 235 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 209 207	6 235 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			41 112
Andre fordringer		190 236	204 323
Sum fordringer		190 236	245 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 442	728 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 442	728 665
Sum omløpsmidler		1 215 678	974 100
SUM EIENDELER		7 424 885	7 209 450
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 700	110 700



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	110 700	110 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 174 039	14 466 170
Sum opptjent egenkapital	-14 174 039	-14 466 170
Sum egenkapital	-14 063 339	-14 355 470
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 124 080	20 034 016
Øvrig langsiktig gjeld	599 300	599 300
Sum annen langsiktig gjeld	20 723 380	20 633 316
Sum langsiktig gjeld	20 723 380	20 633 316
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	264 033	4 830
Leverandørgjeld	356 481	711 304
Skyldige offentlige avgifter	23 290	62 230
Annen kortsiktig gjeld	121 040	153 240
Sum kortsiktig gjeld	764 843	931 604
Sum gjeld	21 488 223	21 564 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 424 885	7 209 450



Organisasjonsnr: 931 615 122
AS BREDALSGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.80

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6208

AS Bredalsgården



Velkommen til generalforsamling i AS Bredalsgården

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

Dato for generalforsamlingen:

23. april 2024 kl. 18:00, Nøsteboden, Nøstegaten 32, Bergen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør
7. Utskifting av vindauge og ansvar
8. Vinduer
9. Fargevalg
10. Vedtektsendring for bruk av fellesareal
11. Brannsikkerhet
12. Ytterdører i leiligheter
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bredalsgården



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra Obos Siv Berg velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Siv Berg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

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. 6208 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

Sak 6

Vedtektsendring- vedlikeholdsansvar vindu og balkongdør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtekten ved å legge til følgende under pkt 4-1 2) aksjeeier har ansvar for å skifte ut vindu og balkongdør i egen leilighet

Forslag til ny tekst pkt 4 Vedlikehold, 4-1 2) "Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmen, vindu og balkongdør."



Styrets begrunnelse for å vedtektsfeste ansvar for utskifting av vindu (dette er i dag praksis som ønskes formalisert i vedtektene) og balkongdør hos aksjeeier da boligselskapet har omfattende vedlikeholdsoppgaver som vil medføre økte utgifter bla ifb. med finansering.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst pkt 4 Vedlikehold, 4-1 2) "Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap benker og innvendige dører med karmen, vindu og balkongdør." godkjennes.

Sak 7

Utskifting av vindauge og ansvar

Forslag fremmet av:

Njord Vegard Svendsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dei fleste vindauge på Bredalsgårdens fasade som vender mot bakplassen er gått ut på dato. Eg kjenner ikkje til noko samla oversikt over tilstand, eller i kva tilfelle bebuarar har skifta vindauge sjølv dei siste åra, noko det kanskje er på tide å prøve å innhente. Utifrå eigen kjennskap og observasjon ser dette ut til å gjelde nokre få. Kanskje vart nokre vindauge også skifta i samband med oppussing av fasaden, som sist vart gjennomført for drygt 20 år sidan (flikkmaling ca. 2014), fritt etter minnet (det er med andre ord på høg tid at fasaden blir vedlikehalden).

Det er grunn til å tru at dei fleste vindauge, med karmar, er overmodne for utskifting, og at mange truleg er i dårleg stand. Siste felles utskifting av vindauga skjedde ca. 1980 (30 år etter at bygget var nytt). Forventa levetid på vindauge blir normalt rekna til 20-30 år. I dag har mange ca. 45 år gamle vindauge. Moglege konsekvensar av så gamle vindauge, trass bebuars ansvarspålagde vedlikehald, kan bli lekkasjar, som også kan gå utover andre, i verste fall at vindauge fell ut.

Eg vil derfor be om at styret i Bredalsgården i tråd med sitt vedlikehaldsansvar snarast startar arbeidet med å få skifta ut vindauge.

Eg ønskjer også at styret, og gjerne årsmøtet mitt sitt mandat til å presisere/endre vedtekter, tar initiativ til å klargjere ansvar for dette arbeidet. Eg viser då til burettslagslova paragraf 5-12 (3) som slår fast at andelseigar ikkje har ansvar for utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden.

Meir om ansvar for utskifting av vindauge (og dører) her:

<https://www.huseierne.no/nyheter/sameier-og-borettslag-hvem-er-ansvarlig-for-vinduer-og-dorer/>

Eit styrevedtak nokre år tilbake i tid plasserte ansvar for utskifting av vindauge i leilighetene i Bredalsgården hos andelseigarane.

Det vart naturlegvis gjort utifrå økonomiske vurderingar, med eit ønske om å lette fellesutgifter i Bredalsgården. Eit slikt ønske er forståeleg, fellesutgiftene betalar vi alle på, og dei er høge. I dagens for mange ekstra



vanskelege situasjon privatøkonomisk (og også for Bredalsgården med tanke på høge lånerenter og andre utgifter) er det i seg sjølv eit prisverdig tiltak å prøve å halde fellesutgiftene nede.

Eg er også klar over at andre og store og nødvendige vedlikehaldsoppgåver står for tur.

Ein ytterlegare auke i fellesutgifter for å finansiere vedlikehald er likevel nødvendig for å unngå ytterlegare forsømt vedlikehald.

Dessverre, sett litt på spissen, betalar bebuarane i Bredalsgården i dag rekninga for forsømt vedlikehald over tid, og mange tiår tilbake – der nettopp styret i for stor grad har prioritert å halde husleige/fellesutgifter nede og sett vedlikehald på vent. Eit alvorleg, og dessverre kostbart eksempel på dette, er radiatoranlegget, som først blei skifta ut (20-30 år på overtid) etter alvorlege lekkasjar i bygget.

Det er opp til styret å vurdere behovet og setje i gang arbeid med utskifting av vindauge. Utskifting av vindauge, 15-20 år på overtid, er etter mitt syn ei prekær oppgåve som må prioriterast.

Ansvaret for gjennomføring og kostnaden med dette ligg altså ikkje hos dei enkelte andelseigarane, men utvitydig hos fellesskapet/aksjeandelslaget Bredalsgården (det ligg så langt eg kan forstå utanfor styrets mandat å endre på dette, slik det er gjort forsøk på tidlegare, men dette må styret gjerne avklare med juridisk ekspertise).

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for skifte av vinduer, men mener at dette fortsatt må være den enkelte aksjeeiers ansvar. Bakgrunn for styrets synspunkt er knyttet opp mot to forhold:

1. styrevedtak som det er referat til har vært gjeldene praktis, mange har omskostet utskifting av vinduer selv kostnaden dette vil medføre for aksjelaget, ikke minst sett i forhold til at det er andre store
2. vedlikeholdsprosjektet som er vel så prekær. Herunder skifte av avløpsrør som vil ha en betydelig kostnad.

Styret anser at vi ikke kan prioritere dette tiltaket nå. En slik kostnad vil medføre låneopptak og ytterligere økning i felleskostandene. Styret har også på plan å skifte vinduer og balkongdører i fellesareal og har hentet inn tilbud. Dette alene vil ha en kostnad på ca. 2 mill kr.

Styret vil undersøke muligheten for å søke økonomisk støtte til utskifting av vindu. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Ber om at styret formulerer forslag til vedtak med plan for utskifting av utgåtte vindauge (i hovudsak på side vendt mot bakplass).

Sak 8

Vinduer

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Yttervinduer og vedlikehold av disse bør regnes som et ansvar for aksjelaget, slik som også var oppe i et annet forslag på fjorårets generalforsamling. På den måten vil man sikre et felles estetisk særpreget, og man kan oppfylle kravet til å "bevare byggets opprinnelige estetiske særpreget, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter" jf. vedtektene § 4-2 (1). Man vil også sikre at bygget er vedlikeholdt til en viss grad. Finansiering bør skje over felleskostnader og fellesgjeld.

Det har vært stilt spørsmål ved om de som har byttet vinduer selv tidligere bør få en form for kompensasjon om vinduer byttes av fellesskapet nå, såfremt de vinduene selv ikke trenger å byttes. Kanskje man kan vurdere at de som har byttet vinduer selv de siste 7 årene ikke trenger å byttes nå, hvor fellesgjelden for de leilighetene som får byttet vinduer i denne omgangen øker med netto kostnad for vinduene i den aktuelle enheten. Da får de som har byttet selv en slags kompensasjon i denne omgangen, før det da blir likt ved felles vindusbytte om 20/30 år.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for skifte av vinduer, men mener at dette fortsatt må være den enkelte aksjeeiers ansvar. Bakgrunn for styrets synspunkt er knyttet opp mot to forhold:

1. styrevedtak som det er referat til har vært gjeldene praksis, mange har omskostet utskifting av vinduer selv kostnaden dette vil medføre for aksjelaget, ikke minst sett i forhold til at det er andre store
2. vedlikeholdsprosjektet som er vel så prekær. Herunder skifte av avløpsrør som vil ha en betydelig kostnad.

Styret anser at vi ikke kan prioritere dette tiltaket nå. En slik kostnad vil medføre låneopptak og ytterligere økning i felleskostandene. Styret har også på plan å skifte vinduer og balkongdører i fellesareal og har hentet inn tilbud. Dette alene vil ha en kostnad på ca. 2 mill kr.

Styret vil undersøke muligheten for å søke økonomisk støtte til utskifting av vindu. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme imot forslag fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Aksjelaget overtar som eier av og vedlikeholdsplikt av leilighetenes vinduer. Styret bes iverksette vindusbytte, med fortrinnsvis byggestart innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 9

Fargevalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av farger i forbindelse med oppussing av fellesarealer. Ved skifte av farger, vil styrets anbefaling være å prioritere fargeendring kun i 1. og 2. etasje i denne omgang med bakgrunn i aksjelagets økonomi. Styret har vurdert at 1. og 2. etg uansett må pusses opp grunnet stor slitasje. Nye dører til leilighetene vil følge fargevalget som besluttes av årsmøte.

Styret har invitert beboerne til å være med i en oppussingsgruppe. Denne gruppen har foreslått 2 ulike fargepaletter, en grønn og en rødlig. Siste alternativ er å beholde dagens farger.

Valg av alternativ:

1. beholde dagens farger



2. grønn palett
3. rødlig palett

Fargepaletter blir vist fram i forkant og er tilgjengelig på årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøte beslutter alternativ

Sak 10

Vedtaksendring for bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:

Imogen Maufe

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

For et par år siden vedtok styret å bruke kjellerrommet ved fyrkjelene til boder, uten å ta innhente generalforsamlingens samtykke. Resultatet var at bruk av fellesareal ble endret fra fellespotensial til privat sone.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om ny bestemmelse i vedtektene men plasseringen er ikke naturlig da den foreslåtte plasseringen gjelder vedlikehold. Ny bestemmelse legges til under 8-7 vedtak på generalforsamling, punkt 3) "Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamlingen." Og eksisterende tekst punkt 3) flyttes til nytt punkt 4.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtaksendring for bruk av fellesareal
- Mot Vedtaksendring for bruk av fellesareal

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ny punkt:

4-2. 7) Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamling.

2. Styret støtter forslaget om ny bestemmelse i vedtektene men plasseringen er ikke naturlig da den foreslåtte plasseringen gjelder vedlikehold. Ny bestemmelse legges til under 8-7 vedtak på generalforsamling, punkt 3) "Endring av bruk av fellesareal må godkjennes av generalforsamlingen." Og eksisterende tekst punkt 3) flyttes til nytt punkt 4.



Sak 11

Brannsikkerhet

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Brannsikkerhet er svært viktig, og vi er alle tjent med å sikre at leilighetene og fellesareal har tilgjengelig "nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann" jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6 (1). Selv om styret tidligere har lagt til grunn at dette er den enkeltes beboer sitt ansvar, er det nylig gjennomført utskiftning av brannslukkingsapparat i alle leiligheter i regi av fellesskapet. Dette er forenlig med tanken om at felles organisering fra styret sin side er bedre egnet til å sikre lovpålagt utstyr og kontroll hos alle. Dette bør derfor komme klarere frem av aksjelaget sine vedtekter.

Som beboer i A/S Bredalsgården har man en aksje i selskapet med tilhørende rett sin respektive leilighet, og det er A/S Bredalsgården som har grunnbokshjemmelen til eiendommen. Som det følger av brann- og eksplosjonsloven § 6 (1) er det "eier" som er ansvarlig og "plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak". Det følger videre av forskrift om brannforebygging § 7 at "eier" selv skal "sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere". Ser man hen til husleieloven § 5-3 (2), eventuelt per analogi, følger det at "leieren" selv plikter å "foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr" jf. andre setning. Det følger likevel av husleieloven § 5-3 (2) tredje setning at om "gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt". I Ot. prp. nr. 74 (2007-2008) om lov om endringer i husleieloven, følger det på side at 24 under punkt 8.4 vedrørende § 5-3 (2) at "Ansvaret er således fordelt slik at utleieren har ansvar for anskaffelse av røykvarslings- og brannslukkingsutstyr. Leieren har ansvar for funksjonskontroll av røykvarslings- og brannslukkingsutstyret". Kravet til brannsikkerhet i A/S Bredalsgården bør derfor forstås på samme måte.

En stadfesting i vedtektene om at "A/S Bredalsgården v/styret er ansvarlig for at enhver leilighet, næringsseksjon og fellesarealer har lovpålagte røykvarslere i manuelt slokkeutstyr i sin enhet" er derfor i samsvar med det som fremstår som gjeldende rett. Man kan også se på muligheter for felles varsling av brann til nærliggende leiligheter.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer GF til å stemme mot forslaget av flere grunner, det vil være upraktisk og arbeidskrevende å legge på styret et ansvar for å påse at brannvernutstyr er på plass og at det er funksjonelt i alle leiligheter. Det er ikke praktisk å komme til og det vil bli omfattende organisering å få avtalt tilsyn med andelseierne, styret har ikke kapasitet til å ta på seg flere oppgaver og praktisk kan heller ikke styret/ boligselskapet ha et ansvar for at brannvernutstyr til enhver tid skal være på plass og fungere. Alternativ kan boligselskapet ved styret leie inn firma til å foreta kontroll, men dette vil også bli ytterligere en kostnad for selskapets andelseiere, og de praktiske utfordringene vil fortsatt være til stede. Boligselskapet står foran ytterligere nødvendig vedlikehold pga alder, levetid og slitasje som vil medføre økte kostnader. Styret vil som tiltak;

1. bytte brannslukkingsapparat i alle leilighetene hvert 10.år. Ble skiftet i 2024

2. sende ut årlig skjema ifb HMS slik at andelsirene følger opp sitt ansvar i leilighetene, det forventes at den enkelte eier er sitt ansvar bevist ifb med vedlikehold, el- og brannsikkerhet.

3. vaktmester kan være behjelpelig med å skifte røykvarsler og batteri ved forespørsel



I tillegg kan manglende oppfølging av vedlikeholdsansvar medføre skade på fellesareal eller annen andel, andelseier kan da kreves for erstatning av kostnad ifb med skade ihht vedtektene 4-1 7) «Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15

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

Forslag til vedtak

A/S Bredalsgården v/styret er ansvarlig for at enhver leilighet, næringsseksjon og fellesarealer har lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i sin enhet.

I vedtektene gjøres de endringer at det opprettes et nytt punkt under § 4-2 om selskapets vedlikeholdsplikt som tilsier at "Selskapet er ansvarlig for at enhver enhet har tilstrekkelig med lovpålagte røykvarslere og manuelt slokkeutstyr, som til enhver tid oppfyller de gjeldende krav fra produsent og lovgivning med hensyn om til dels kontroll og utløpsdato.", og et nytt punkt under § 4-1 om aksjeeierens vedlikeholdsplikt om at "Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukningsutstyr som er tillagt enheten. Aksjeeier plikter snarest, uten ugrunnet opphold, å melde fra til selskapet dersom noe av utstyret er ødelagt eller ute av drift på andre måter."

Sak 12

Ytterdører i leiligheter

Forslag fremmet av:

Jan Martin Wåge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er foreslått at aksjelaget skal ta over vedlikeholdsplikten av ytterdører, og at alle leiligheter skal få ny ytterdør med finansiering over felleskostnader. Det er lagt til grunn at dørene skal være helt like som dagens modell, inklusiv lite rundt vindu, med unntak av evt fargeskifte som vedtas i samme slengen.

Flere beboere har vist til at det lille runde vinduet har liten nytte, og at dette unektelig er med på å gjøre dørene enda dyrere enn nødvendig. I en ellers dyr tid, med flere større vedlikeholdsprosjekter, bør man derfor tilstrebe å holde kostnadene så lave som overhodet mulig ved å inngå forlik om at nye ytterdører skal være helt "plain" uten ekstra rundt vindu.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtektene under pkt. 4-2, 1) *Vedlikehold av felles areal og installasjoner skal i så stor grad som mulig ta hensyn til og bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg, materialvalg og bygningstekniske kvaliteter.*

Styret mener at vindu i ytterdørene til den enkelte leilighet er viktig for å bevare byggets opprinnelige estetiske særpreg.

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



Forslag til vedtak

Nye ytterdører bestilles uten vindu. Det skal gjøres eventuelle nødvendige endringer i vedtektene og husordensregler for å gjøre dette mulig.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Boligselskapet har et styre som består av styreleder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Det skal i år velges styreleder, 3 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Valgkomiteen har innstilt foreslåtte kandidater nedenfor.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Jordalen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Nordvik
- Malin Wolfe Liljegren

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Marte Follesø

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslak Bjørge Hermstad
- Gunhild Haustveit
- Irene Eikefjord
- Vignleik Mathisen

Sak 14

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Rakel Helgheim

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Hallvard Moe

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Gabriel Steinsbekk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Pedersen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Nestleder	Ronny Jordalen	Torborg Nedreaas' Gate 18
Styremedlem	Aslak Svensgaard Moe	Torborg Nedreaas' Gate 20
Styremedlem	Jonina Kristin Tryggvadottir	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Aslak Bjørge Hermstad	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Malin Liljegren	Torborg Nedreaas' Gate 18
Varamedlem	Andreas Nordvik	Torborg Nedreaas' Gate 20
Varamedlem	Ingrid Brita Sandven	Torborg Nedreaas' Gate 18

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post asbredalsgarden@styrerommet.no. 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 AS Bredalsgården

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

164 231

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

AS Bredalsgården har 2 deltidsansatte renholdere.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden siden forrige generalforsamling avholdt 12 styremøter. I løpet av perioden har styret jobbet med følgende:

- Oppfølging av radiatorprosjektet
- Utskifting av eksisterende ventilasjonsanlegg
- Installering av vannmålere i alle leiligheter, dette er noe som vil gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene til varmtvann for den enkelte aksjeeier. På grunn av at stoppekraner var feilkoblet i flere leiligheter har det tatt tid å få dette i drift.
- Styret har etablert en egen vaktmestergruppe i styret som håndterer og videreformidler forespørsler om vaktmestertjenester. Styret avsluttet avtalen med Bevar i februar 2024 og ny vaktmestertjeneste er Vestbo drift.
- Styret har invitert aksjeeiere til en oppussingsgruppe som har gitt innspill til fargevalg for fellesareal og lamper for å erstatte lysstoffrør i Bredalsgården
- Styret har fått tilbud til nye dører til leilighetene og nye hovedinngangsdører
- Sykkelbodene har fått nye sykkelstativ
- Styrearbeidet har ellers vært preget av løpende håndtering av mer eller mindre akutte saker av ulik art som havner på styrets bort, det være seg oppståtte skader, forsikrings spørsmål, spørsmål, tvister etc. Styret har bidratt i organisering av to dugnader.
 - Styret har etablert en egen Dokken 2050 gruppe på Vibbo hvor vi oppfordrer alle aksjeeiere til å engasjere seg
 - Styret har fått inn tilbud på vinduer og balkongdører i fellesareal
 - Styret har avviklet automatbetalingen i vaskeriene
 - Styret har startet arbeide med å få digital lås på dørene i bakgården

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til større vedlikehold som ikke kom i gang og dermed først utføres i år 2024.



Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 450 835.

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 4 500 000 til større vedlikehold som i omfatter rehabilitering ventilasjon og nye led lys i fellesarealer.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter 2023 er beregnet til 1 712 000.

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 AS Bredalsgården.

Lån

AS Bredalsgården har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 171 000.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bredalsgården

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bredalsgården** som viser et overskudd på kr 292 131. 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 boligaksjeselskapets 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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 25. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

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.	42 496	1 807 445	42 496	450 834
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	292 131	-1 031 860	-4 837 600	-3 669 000
Tilbakeføring av avskrivning	26 143	19 608	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-78 431	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	821 942	0	6 000 487
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-731 878	-674 264	-671 487
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	408 338	-1 764 948	491 400	337 170
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	450 835	42 496	533 896	788 004
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 215 678	974 100		
Kortsiktig gjeld	-764 843	-931 604		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	450 835	42 496		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 096 565	5 596 960	6 031 000	6 742 000
Vaskeri	10	22 461	20 727	15 000	20 000
Andre inntekter	3	19 140	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 138 166	5 618 187	6 046 000	6 762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-353 415	-898 698	-491 000	-466 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-122 000	-210 000
Avskrivninger		-26 143	-19 608	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 803	-11 318	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-161 145	-154 945	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-71 833	-279 799	-40 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 276 698	-2 175 328	-6 255 000	-5 007 000
Forsikringer		-297 819	-274 298	-294 000	-328 000
Kommunale avgifter	9	-1 581 899	-1 483 586	-1 584 000	-1 712 000
Energi/fyring	11	-106 760	-116 632	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 395	-272 997	-405 000	-423 000
Andre driftskostnader	12	-398 561	-139 435	-306 000	-436 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 787 469	-6 026 644	-9 732 000	-8 976 000
DRIFTSRESULTAT		1 350 696	-408 457	-3 686 000	-2 214 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 004	2 311	0	0
Finanskostnader	14	-1 063 569	-625 714	-1 151 600	-1 455 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 058 565	-623 404	-1 151 600	-1 455 000
ÅRSRESULTAT		292 131	-1 031 860	-4 837 600	-3 669 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 031 860		
Reduksjon udekket tap		292 131	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	6 026 323	6 026 323
Tomt		150 200	150 200
Andre varige driftsmidler		32 683	58 826
SUM ANLEGGSMIDLER		6 209 206	6 235 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 638	16 700
Kundefordringer		0	41 112
Forskuddsbetalte kostnader		100 465	1 469
Andre kortsiktige fordringer	17	12 803	17 302
Underregnskap	23	60 330	168 852
Driftskonto OBOS-banken		1 006 551	687 614
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 460	29 989
Sparekonto OBOS-banken		5 431	11 062
SUM OMLØPSMIDLER		1 215 678	974 100
SUM EIENDELER		7 424 884	7 209 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	110 700	110 700
Udekket tap	19	-14 174 039	-14 466 170
SUM EGENKAPITAL		-14 063 339	-14 355 470
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	20 124 080	20 034 016
Annen langsiktig gjeld	21	599 300	599 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 723 380	20 633 316

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		82 724	59 631
Leverandørgjeld		356 481	711 304
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	23 290	62 230
Påløpte renter		179 688	4 830
Påløpte avdrag		84 345	0
Annen kortsiktig gjeld	24	38 315	93 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		764 843	931 604

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 424 884	7 209 450
Pantstillelse	25	24 049 300	23 949 300
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.03.2024
Styret i AS Bredalsgården

Brit Pedersen /s/

Aslak Svensgaard Moe /s/

Jonina K. Tryggvadottir /s/

Ronny Jordalen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 656 153
Fiberbredbånd	397 670
Bod	43 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 097 815

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 096 565

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	19 140
SUM ANDRE INNTEKTER	19 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-246 640
Påløpte feriepenge	-32 145
Arbeidsgiveravgift	-67 888
Pensjonskostnader innskudd	-7 906
AFP-pensjon	-900
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-408
Yrkesskadeforsikring	-2 348
Refusjon sykepenge	4 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-353 415

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet og bevarning for kr 7 156, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 803.

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

Juridisk bistand	-21 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 958
SUM KONSULENTHONORAR	-71 833

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, ventilasjonsprosjekt	-226 220
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	-654 235
OBOS Prosjekt AS	-36 278
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-916 733
Drift/vedlikehold bygninger	-21 190
Drift/vedlikehold VVS	-10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 377
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-100 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 276 698

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-601 993
Vann- og avløpsavgift	-573 208
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-396 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 581 899

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

Inntekter	22 461
SUM INNETEKTER VASKERI	22 461

SUM VASKERI**22 461****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 459
Fjernvarme	-7 301
SUM ENERGI / FYRING	-106 760

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

Container	-18 196
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Driftsmateriell	-3 748
Vaktmestertjenester	-244 017
Renhold ved firmaer	-32 460
Snørydding	-9 000
Gressklipping	-4 125
Andre fremmede tjenester	-6 993
Trykksaker	-1 122
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 156
Andre kontorkostnader	-14 738
Telefon/bredbånd	-4 269
Porto	-3 360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 438
Bank- og kortgebyr	-4 455
Velferdskostnader	-24 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 561

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	897
SUM FINANSINTEKTER	5 004

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-2 310
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-399 294
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-622 770
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 163
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-141
Renter og provisjon på kassekreditt	-891
SUM FINANSKOSTNADER	-1 063 569

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

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

Tomten ble kjøpt i 1950

Gnr.164/bnr.231

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

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

Tilgang 2017	16 303	
Avskrevet tidligere	-16 302	
		1

SYKKELSTATIV

Tilgang 2022	78 431	
Avskrevet tidligere	-19 608	
Avskrevet i år	-26 143	
		32 680

Tilhenger

Tilgang 2012	16 400	
Avskrevet tidligere	-16 399	
		1

Vaskemaskin

Tilgang 2011	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **32 683**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 143**

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning til NAV	12 803
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 803

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 110 700

fordelt på 246 aksjer à kr 450.

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

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	778 058	
Nedbetalt i år	221 942	
		0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-9 841 480	
Nedbetalt tidligere	2 065 734	
Nedbetalt i år	285 967	
		-7 489 779

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	463 672	
Nedbetalt i år	196 745	
		-11 839 583

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-821 942	
Nedbetalt tidligere	821 942	
Nedbetalt i år	-794 718	
		-794 718

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 124 080****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonsinnskudd	-599 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-599 300

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

Forskuddstrekk	-13 460
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 290

NOTE: 23**UNDERREGNSKAP 1**

Drift/vedl.hold	59 915
Innbetalt à konto	-127 475
Ventilasjonsanl. (vedl./strøm)	127 890
SUM UNDERREGNSKAP 1	60 330

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-32 145
Gebyrer	-35
Annenn kortsiktig gjeld	-6 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 315

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 124 080
Påløpte avdrag	84 345
TOTALT	20 208 425

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

Bygninger	6 026 323
Tomt	150 200
TOTALT	6 176 524



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 6208 Selskapsnavn: AS Bredalsgården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.