



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 813 119 | 5 839 519 |
| Sum inntekter | | 5 813 119 | 5 839 519 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 325 363 | 326 042 |
| Annen driftskostnad | | 3 487 484 | 5 391 600 |
| Sum kostnader | | 3 812 847 | 5 717 642 |
| Driftsresultat | | 2 000 272 | 121 877 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 527 | 611 |
| Sum finansinntekter | | 3 527 | 611 |
| Annen finanskostnad | | 143 121 | 98 352 |
| Sum finanskostnader | | 143 121 | 98 352 |
| Netto finans | | -139 594 | -97 741 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 860 678 | 24 136 |
| Årsresultat | | 1 860 678 | 24 136 |
| Totalresultat | | 1 860 678 | 24 136 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 860 678 | 24 136 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 860 678 | 24 136 |



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 | | 32 101 263 | 32 101 263 |
| Sum varige driftsmidler | | 32 101 263 | 32 101 263 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 152 350 | 106 667 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 152 350 | 106 667 |
| Sum anleggsmidler | | 32 253 614 | 32 207 931 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 2 220 | 23 250 |
| Sum fordringer | | 2 220 | 23 250 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 494 193 | 84 573 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 494 193 | 84 573 |
| Sum omløpsmidler | | 496 413 | 107 823 |
| SUM EIENDELER | | 32 750 027 | 32 315 754 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 10 200 | 10 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 200 | 10 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 17 326 520 | 15 465 842 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 326 520 | 15 465 842 |
| Sum egenkapital | | 17 336 720 | 15 476 042 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 830 973 | 2 726 416 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 13 299 156 | 13 256 700 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 15 130 129 | 15 983 116 |
| Sum langsiktig gjeld | | 15 130 129 | 15 983 116 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 121 616 | 222 788 |
| Leverandørgjeld | | 99 184 | 487 902 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 57 722 | 145 905 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 654 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 283 177 | 856 595 |
| Sum gjeld | | 15 413 306 | 16 839 712 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 32 750 027 | 32 315 754 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446015

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 813 119 | 5 839 519 |
| Sum inntekter | | 5 813 119 | 5 839 519 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 325 363 | 326 042 |
| Annen driftskostnad | | 3 487 484 | 5 391 600 |
| Sum kostnader | | 3 812 847 | 5 717 642 |
| Driftsresultat | | 2 000 272 | 121 877 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 527 | 611 |
| Sum finansinntekter | | 3 527 | 611 |
| Annen finanskostnad | | 143 121 | 98 352 |
| Sum finanskostnader | | 143 121 | 98 352 |
| Netto finans | | -139 594 | -97 741 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 860 678 | 24 136 |
| Årsresultat | | 1 860 678 | 24 136 |
| Totalresultat | | 1 860 678 | 24 136 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 860 678 | 24 136 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 860 678 | 24 136 |



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

32 101 263

32 101 263

Sum varige driftsmidler

32 101 263

32 101 263

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

152 350

106 667

Sum finansielle

anleggsmidler

152 350

106 667

Sum anleggsmidler

32 253 614

32 207 931

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

2 220

23 250

Sum fordringer

2 220

23 250

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

494 193

84 573

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

494 193

84 573

Sum omløpsmidler

496 413

107 823

SUM EIENDELER

32 750 027

32 315 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

10 200

10 200

Sum innskutt egenkapital

10 200

10 200

Opptjent egenkapital



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 17 326 520 | 15 465 842 |
| Sum opptjent egenkapital | 17 326 520 | 15 465 842 |
| Sum egenkapital | 17 336 720 | 15 476 042 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 830 973 | 2 726 416 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 13 299 156 | 13 256 700 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 15 130 129 | 15 983 116 |
| Sum langsiktig gjeld | 15 130 129 | 15 983 116 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 121 616 | 222 788 |
| Leverandørgjeld | 99 184 | 487 902 |
| Skyldige offentlige avgifter | 57 722 | 145 905 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 654 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 283 177 | 856 595 |
| Sum gjeld | 15 413 306 | 16 839 712 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 32 750 027 | 32 315 754 |



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6152

Pinnelien Hageby Borettslag



Velkommen til årsmøte i Pinnelien Hageby Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Kronstad Oppvekstun Amfiet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Tiltak for å bedre fremkommeligheten inne i Pinnelien
8. Forslag angående parkering på Oppeplassen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Pinnelien Hageby Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

Vedlegg

- 1. 6152 - Årsrapport.pdf
- 2. 6152 Pinnelien Hageby Borettslag Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Innkommne forslag: Tiltak for å bedre fremkommeligheten inne i Pinnelien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Ingebjørg Berg Holm, Pinnelien 20

I vinter ble avfallsdunkene flyttet ut av Pinnelien på grunn av problemer med fremkommelighet for bossbilene.

Årsaken til dårlig fremkommelighet inne i Pinnelien skyldes etter alt å dømme parkering og brøyting, og rammer ikke bare avfallshenting. Hvis bossbilen ikke kommer frem, vil neppe brannvesenet komme frem i en nødssituasjon. Brannvesenet stiller krav om tre meters bredde for å kunne passere. Ambulanser vil også ha problemer i noen tilfeller.

Dette gjelder hele Pinnelien, men spesielt beboere inne i og nederst i Pinnelien.

Fremkommelighetsproblemene er med andre ord ikke bare noe som rammer beboernes bekvemmelighet, men som er en direkte sikkerhetsutfordring for oss beboere inne i Pinnelien.

Bergen kommune har en veileder som understreker viktigheten av disse tiltakene. Generalforsamlingen pålegger derfor styret å gjennomføre følgende tiltak:

- Bedre merking av parkeringsplasser langs veien inne i Pinnelien. I dag står bilene oppstilt mer eller mindre tilfeldig, og flere står langt ut i veien. Bilene blir også stadig bredere, slik at det blir mindre plass. En klar oppmåling med oppmerking av linjer for hvor det er mulig å stå, vil gjøre det tydelig hvor bilene må parkeres for at brannvesenet og renovasjonsselskapet kan komme frem. Biler som er for brede eller for store for de oppmerkede plassene henvises til å parkere andre steder i borettslaget. Linjene kan merkes med brostein som settes ned i veien, samt markeringer på muren.. Dette er arbeid som kan gjøres som dugnad, slik at kostnadene
1. holdes nede.
 - Bedre oppfølging av biler som parkerer inne i Pinnelien. Eiere av biler som står parkert utenfor linjene må
 2. oppfordres til å flytte dem
 - Bedre snømåking om vinteren når det er snø. Dette innebærer også at bileiere må flytte bilene sine ved
 3. snømåking, slik at snøen kan ryddes bedre unna. Dette vil bedre fremkommeligheten.
 - Avfallsdunkene settes tilbake igjen inne i Pinnelien. Om nødvendig etableres det bedre plasser/underlag for avfallsdunkene, slik at det er tydelig hvor de skal stå, og ikke settes opp i veien for parkeringsplasser eller andre
 4. kjøretøy.
 5. Det settes av plass for en papiravfallsdunk inne i Pinnelien
 6. Det gjennomføres dialog med brannvesenet for å verifisere at fremkommeligheten vurderes som god nok.

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnsikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/brannsik>

Tiltakene gis prioritet og skal gjennomføres i 2024 slik at vår alles sikkerhet kan ivaretas!

Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslaget. Parkering og tilkomst inne i laget inngår i styrets ordinære oppgaver og ansvar, og følges løpende opp. I henhold til BIRs retningslinjer, innfrir ikke underlaget på veiene inne i Pinnelien kravene til tilkomst for nyere type renovasjonsbiler. Dette er uavhengig av parkeringssituasjonen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger derfor styret å gjennomføre følgende tiltak: 1. Bedre merking av parkeringsplasser langs veien inne i Pinnelien. I dag står bilene oppstilt mer eller mindre tilfeldig, og flere står langt ut i veien. Bilene blir også stadig bredere, slik at det blir mindre plass. En klar oppmåling med oppmerking av linjer for hvor det er mulig å stå, vil gjøre det tydelig hvor bilene må parkeres for at brannvesenet og renovasjonsselskapet kan komme frem. Biler som er for brede eller for store for de oppmerkede plassene henvises til å parkere andre steder i borettslaget. Linjene kan merkes med brostein som settes ned i veien, samt markeringer på muren. Dette er arbeid som kan gjøres som dugnad, slik at kostnadene holdes nede. 2. Bedre oppfølging av biler som parkerer inne i Pinnelien. Eiere av biler som står parkert utenfor linjene må oppfordres til å flytte dem. 3. Bedre snømåking om vinteren når det er snø. Dette innebærer også at bileiere må flytte bilene sine ved snømåking, slik at snøen kan ryddes bedre unna. Dette vil bedre fremkommeligheten. 4. Avfallsdunkene settes tilbake igjen inne i Pinnelien. Om nødvendig etableres det bedre plasser/underlag for avfallsdunkene, slik at det er tydelig hvor de skal stå, og ikke settes opp i veien for parkeringsplasser eller andre kjøretøy. 5. Det settes av plass for en papiravfallsdunk inne i Pinnelien. 6. Det gjennomføres dialog med brannvesenet for å verifisere at fremkommeligheten vurderes som god nok. Tiltakene gis prioritet og skal gjennomføres i 2024 slik at vår alles sikkerhet kan ivaretas!

Sak 8

Forslag angående parkering på Oppeplassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Ann-Helen Rydland, Øvre Pinnelien 6

Vi som bor i Øvre Pinnelien med hager ut mot Oppeplassen synes det er problematisk med bilene så tett inntil oss. Dels får vi eksos når biler rygger inn og kjører ut, dels får vi lysforurensing fra billykter når det kjøres med fronten inn om kveld og natt, dels virker bilene ruvende og invaderende sett fra hagenivået lenger nede.

Derfor ønsker vi større avstand mellom biler og hage, ved at parkeringsplassene trekkes lenger ut på plassen.

Vi fremmer følgende forslag:

I påvente av avklaring rundt sykkelparkering på Oppeplassen, skal det utplasseres kjetting og plantekasser foran hagene som en midlertidig løsning.

Vi er kjent med at styret ved sykkelgruppen arbeider med et forslag om sykkelskur mellom bilene og hagene. Så vidt vi skjønner, er det imidlertid usikkert om og eventuelt når en slik sykkelparkering blir anlagt. Derfor ønsker vi denne midlertidige løsningen.

Vi er også kjent med at det skal monteres elbil-ladere foran Lekeplassen, og at det i anleggsperioden muligens er nødvendig med utvidet parkering på Oppeplassen. Så snart dette arbeidet er ferdig kan den midlertidige løsningen med kjetting og plantekasser på Oppeplassen etableres.

Slik sikres en avstand mellom biler og hager på ca 1,5 - 2 meter, og veinormalens krav til manøvreringsradius ivaretas. Ifølge denne kreves det 6 meter mellom garasjer og parkeringsplasser og 5 meter til



parkeringsplasser, totalt 11 meter. På Oppeplassen er det i dag ca 17 meter mellom garasjen og gjerdet mot hagene – og altså god plass til å trekke bilene lenger vekk.

Forslaget innebærer ikke færre parkeringsplasser, og sonen mellom kjetting og gjerde vil ikke være egnet for lek eller opphold – det skal ikke settes ut benker eller lekeapparater. Hensikten er bare å skape større avstand mellom biler og hagene i Øvre Pinnelien.

Forslaget vil også hindre at biler parkeres foran garasjene i strid med parkeringsbestemmelsene. Vedtektene tilsier bare én biloppstillingsplass for hver andel, og ifølge husordensreglene skal det bare parkeres på oppmerkede plasser.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Å etablere en slik midlertidig løsning anses som uforholdsmessig dyrt og ressurskrevende, gitt at borettslaget planlegger å etablere sykkelparkering i samme område.

Forslag til vedtak

I påvente av avklaring rundt sykkelparkering på Oppeplassen, skal det utplasseres kjetting og plantekasser foran hagene som en midlertidig løsning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Merete Skjellanger Hilby

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Pedersen
- Hedda Høyer

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Dobson
- Kjell Tellnes
- Morten Sagvaag



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Guro Aakre

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|----------------------|
| Leder | Merete Skjellanger Hilby | Øvre Pinnelien 13 |
| Styremedlem | Johannes Dobson | Pinnelien 14 |
| Styremedlem | Hedda Høyser | Edvard Griegs Vei 24 |
| Styremedlem | Gro Stalheim Iversen | Jonas Lies Vei 15 A |
| Styremedlem | Anja Otterstrøm | Ole Landmarks Vei 64 |
| Styremedlem | Christoffer Øvreseth Werner | Pinnelien 18 |
| Varamedlem | Lena Svalastog Garnes | Øvre Pinnelien 8 |
| Varamedlem | Jan-Morten Sagvaag | Pinnelien 17 |
| Varamedlem | Kjell Tellnes | Pinnelien 24 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christoffer Øvreseth Werner

Pinnelien 18

Varadelegert

Valgkomiteen

Britt Grethe Engen
Sindre Holm
Ina Kathrine Skeie

Edvard Griegs Vei 26
Jonas Lies Vei 21 B
Edvard Griegs Vei 28 A

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 Pinnelien Hageby Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Pinnelien Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 859335152, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 162 | 237 | 239 | 240 | 242 |
| 274 | 275 | 276 | 277 | 279 |
| 280 | 281 | 282 | 283 | 284 |
| 285 | 286 | 287 | 289 | 290 |
| 291 | 292 | 451 | 458 | 468 |
| 469 | 471 | 472 | 473 | |



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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i perioden som hatt vært hatt 12 styremøter.

- Foruten vanlig drift og vedlikehold har styret gjennomført befaring av vinduene i laget og mottatt tilstandsrapport fra Johnsen Glass. Rapporten har delt inn vinudene i 3 ulike kategorier ut fra vinduets stand a, b, c der a er vinduer i dårlig stand. Vi er i gang med å skifte de vinduer kategorisert som a. Det gjenstår noen befaringer som vil bli utført i løpet av våren. Vi har avtalt en nedbetalingsplan med Johnsen Glass, for å sikre en kontinuitet i utskifting av de vinduer som er i dårligst stand. Når a vinduene er skiftet kan vi lage en plan for videre utskifting basert på økonomi.
- Det er kjøpt inn brannslukkingsapparat til alle andeler.
- Gruset fellesvei.
- Utbedret et større vannledningsbrudd av våre rør i Jonas Lies vei
- Gjennomført HMS runde og utbedret avvik
- Reparert en endevegg grunnet vannskade
- El bil ladning: Vi venter på oppstart av montering av ladesøyler på parkeringsplassen ved Øvre Pinnelien. Dette arbeidet gjøres samtidig med legging av overvannsleding i strekket Øvre Pinnelien 3- 13 og skifte/strømpe på fellesrør under samme husrekke

Gruppen som skulle se på behov og mulighet for sykkelparkering har kommet frem med forslag om sykkelparkering på Oppeplassen. Forslaget til sykkelparkering blir lagt frem på generalforsamlingen med tegninger sammen med et kostnadsoverslag sammen med et kostnadsoverslag. Veien videre vil være å presenterer konkrete planer for gjennomføring, kostnad og retningslinjer for bruk/leie på en ekstra GF.

Det ble også satt ned en gruppe som skulle se på utnyttelsen av Lekeplassen som nå har forslag til fremdrift.

Vaktmesteren som har vært hos oss de siste årene har pensjonert seg, ny vaktmester er på plass 2 dager i uken på sommerhalv året og 1 dag i uken i vinterhalvåret.

Det er gjennomført 2 fellesdugnader der det ble utført arbeid på fellesarealene. Takk til alle som har bidratt på dugnad og tusen takk til de beboeren som har tatt på seg å tømme sandfangerne gjennom året!
Første søndag i advent var det juletegange på lekeplassen: Dette er et årlig arrangement for både store og små.

Fremtidige planer:

- Utskifting av vinduer etter behov
- Nye røykrør i skorsteiner etter behov, her har vi en fremdriftsplan plan som er godkjent fra Bergen Kommune.
- Installere ladepunkter for elbiler i Pinnelien og Oppeplassen samt garasjene
- Maling av rekkehus
- Skifte/legge strømpe i rør, det er noen mindre strekk igjen
- Søke om midler til sykkelparkingskur og oppgradering av lekeplass



Bilde illustrerer sykkelparkeringen på Oppeplassen. Gruppen for sykkelparkering vil legge frem mer informasjon på generalforsamlingen.

Borettslaget har et rom i Pinnelien 12 som vi leier ut som soverom/gjesterom, rommet er utstyrt med 2 senger og har felles toalett på gangen. Rommet leies ut til beboere som har gjester og trenger ekstra rom for overnatting.

Det var et ønske å få en oversikt over bruken av rommet og hvilke typer hus som leide rommet i tillegg til inntekter og utgifter:

Rommet er i hovedsak utleid i helger med tilstøtende hverdag. Rommet har vært i bruk alle månedene i 2023, med unntak av november. Perioden mai, juni, september og oktober er de med mest bruk, dvs tre -fire bestillinger i måneden. Foreløpig er det registrert bestillinger for 2024 tilsvarende som for 2023.

Antall overnattingsdøgn 2023_total, og i snitt per bestilling

1 natt - 6 bestillinger

2 netter - 10 bestillinger



Pinnelien Hageby Borettslag

3 netter - 7 bestillinger

Totalt 47 gjestedøgn

Hvordan fordele bruken seg på lavblokk, rekkehus og tomannsbolig?

lavblokk - 13 bestillinger

småhus - 9 bestillinger

rekke - 1 bestillinger

Inntekter kr 7800, Utgifter strøm ca. kr 4500, kommunale avgifter og forsikring ca. kr 5500 godtgjørelse til nøkkelanvarlig, som også har tilsyn med rommet kr 1000. Totalt ca. kr 11000.

Gjesterommet er et godt og ønsket tilbud for beboerne, og ut fra statistikken fordeler bruken seg bra med tanke på hvem som bruker dette og hyppigheten. Styret mener retningslinjene som ble innført i fjor har virket positivt i form av å ta hensyn til øvrige beboere i oppgangen og sikre jevnere fordeling mellom andelene. Styret ønsker å videreføre retningslinjene for gjesterommet.er.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettert med kr 1 270 000.

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 Pinnelien Hageby Borettslag.

Lån

Pinnelien Hageby Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

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. | | -748 772 | 159 647 | -748 772 | 213 236 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 860 678 | 24 136 | 1 391 233 | 1 626 200 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -895 443 | -932 025 | -932 000 | -387 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 227 | -531 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 962 008 | -908 420 | 459 233 | 1 239 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 22 | 213 236 | -748 772 | -289 539 | 1 452 436 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 496 413 | 107 823 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -283 177 | -856 595 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 22 | 213 236 | -748 772 | | |



Pinnelien Hageby Borettslag

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 806 269 | 5 800 193 | 5 941 000 | 6 121 000 |
| Andre inntekter | 3 | 6 850 | 39 326 | 0 | 10 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 5 813 119 | 5 839 519 | 5 941 000 | 6 131 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -85 363 | -99 692 | -81 667 | -40 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -226 350 | -230 000 | -230 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 404 | -10 924 | -11 500 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -167 920 | -161 460 | -169 000 | -175 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 821 | -37 386 | -10 000 | -13 000 |
| Kontingenter | | -19 400 | -19 600 | -19 600 | -19 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -619 888 | -2 643 807 | -1 130 000 | -1 190 000 |
| Forsikringer | | -230 684 | -181 172 | -200 000 | -255 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 337 526 | -1 257 130 | -1 320 000 | -1 270 000 |
| Energi/fyring | | -95 713 | -117 951 | -150 000 | -100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -467 712 | -427 726 | -510 000 | -540 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -529 417 | -534 444 | -718 000 | -556 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 812 847 | -5 717 642 | -4 549 767 | -4 400 800 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 000 272 | 121 877 | 1 391 233 | 1 730 200 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 527 | 611 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -143 121 | -98 352 | 0 | -104 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -139 594 | -97 741 | 0 | -104 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 860 678 | 24 136 | 1 391 233 | 1 626 200 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 860 678 | 24 136 | | |



Pinnelien Hageby Borettslag

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 31 887 964 | 31 887 964 |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 213 299 | 213 299 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 152 350 | 106 667 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 32 253 613 | 32 207 931 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 7 923 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 2 220 | 15 327 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 481 054 | 0 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 13 137 | 83 711 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 | 862 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 496 413 | 107 823 |
| SUM EIENDELER | | 32 750 026 | 32 315 754 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 102* 100 | | 10 200 | 10 200 |
| Opptjent egenkapital | | 17 326 520 | 15 465 842 |
| SUM EGENKAPITAL | | 17 336 720 | 15 476 042 |



Pinnelien Hageby Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 1 830 973 | 2 726 416 |
| Borettsinnskudd | 17 | 13 150 564 | 13 150 564 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 18 | 148 592 | 106 136 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 130 129 | 15 983 116 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 99 184 | 487 902 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000) | | 0 | 186 915 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 57 722 | 145 905 |
| Påløpte renter | | 10 541 | 3 083 |
| Påløpte avdrag | | 111 075 | 32 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 4 655 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 283 177 | 856 595 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

32 750 026 **32 315 754**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 22 831 564 | 30 312 564 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 12.05.2024

Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby /s/

Gro Stalheim Iversen/s/ Hedda Høyer /s/

Christoffer Øvreseth Werner /s/

Johannes Dobson /s/

Anja Otterstrøm /s/



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 954 824 |
| Andel Finans | 407 100 |
| Tv-anlegg | 253 080 |
| Dugnad | 115 200 |
| Garasje | 76 752 |
| Felleskostnader loftsrom | 12 420 |
| Avregning finanslån | -13 107 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 806 269 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Utleie | 6 850 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 6 850 |



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -33 900 |
| Annen lønn, ikke feriepenges | -6 600 |
| Påløpte feriepenges | -4 655 |
| Arbeidsgiveravgift | -40 208 |

SUM PERSONALKOSTNADER **-85 363**

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 719, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 404.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 821 |
|--|--------|

SUM KONSULENTHONORAR **-7 821**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -369 818 |
| Drift/vedlikehold VVS | -116 339 |
| Drift/vedlikehold elektro | -18 074 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -26 789 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -58 116 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -10 870 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -9 882 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-619 888**

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



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -404 274 |
| Vann- og avløpsavgift | -571 917 |
| Feieavgift | -41 895 |
| Renovasjonsavgift | -319 440 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 337 526 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Container | -22 896 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 577 |
| Verktøy og redskaper | -11 036 |
| Driftsmateriell | -15 795 |
| Lyspærer og sikringer | -334 |
| Vaktmestertjenester | -375 470 |
| Renhold ved firmaer | -31 492 |
| Snørydding | -34 768 |
| Andre fremmede tjenester | -2 903 |
| Trykksaker | -1 093 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 719 |
| Andre kontorkostnader | -9 555 |
| Porto | -600 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 425 |
| Bank- og kortgebyr | -2 477 |
| Velferdskostnader | -10 277 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -529 417 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 299 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 228 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 527 |



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -3 380 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -3 757 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -390 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -1 371 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -1 508 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -102 687 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter på leverandørgjeld | -432 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -28 556 |
| Andre rentekostnader | -40 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -143 121 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1991 | 7 500 000 |
| Tilgang 1991 | 24 387 964 |
| SUM BYGNINGER | 31 887 964 |

Tomten ble kjøpt i 1991

Gnr.162/bnr.7 M. flere

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

| | |
|-------------|----------------|
| Leiligheter | 213 299 |
| | 213 299 |



Pinnelien Hageby Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Finanslån | 2 220 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 220 |

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 21 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2003 | -2 382 900 |
| Nedbetalt tidligere | 2 236 260 |
| Nedbetalt i år | 146 640 |

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 19 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2003 | -3 253 575 |
| Nedbetalt tidligere | 3 053 355 |
| Nedbetalt i år | 200 220 |

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 21 år.

| | |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2003 | -882 975 |
| Nedbetalt tidligere | 855 525 |
| Nedbetalt i år | 27 450 |

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 21 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2003 | -4 226 700 |
| Nedbetalt tidligere | 4 095 300 |
| Nedbetalt i år | 131 400 |

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,38 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2003 | -2 186 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 087 630 |
| Nedbetalt i år | 98 370 |

0

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2018 | -3 400 055 |
| Nedbetalt tidligere | 1 277 719 |

Vedlegg 1

23 av 34

6152 - Årsrapport.pdf

Følsomhet Intern (gul)



Pinnelien Hageby Borettslag

| | | |
|------------------------------------|---------|-------------------|
| Nedbetalt i år | 291 363 | -1 830 973 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -1 830 973 |

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1991 | -13 150 564 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -13 150 564 |

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -148 592 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -148 592 |

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -13 137 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -44 585 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -57 722 |

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -4 655 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -4 655 |

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 13 150 564 |
| Pantelån | 1 830 973 |
| Påløpte avdrag | 111 075 |
| TOTALT | 15 092 612 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 31 887 964 |
| TOTALT | 31 887 964 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601185. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Innkomne forslag

Forslag til generalforsamlingen i Pinnelien hageby borettslag 2024:

Tiltak for å bedre fremkommeligheten inne i Pinnelien

Forslagsstiller: Ingebjørg Berg Holm, Pinnelien 20

I vinter ble avfallsdunkene flyttet ut av Pinnelien på grunn av problemer med fremkommelighet for bossbilene.

Årsaken til dårlig fremkommelighet inne i Pinnelien skyldes etter alt å dømme parkering og brøyting, og rammer ikke bare avfallshenting. Hvis bossbilen ikke kommer frem, vil neppe brannvesenet komme frem i en nødssituasjon. Brannvesenet stiller krav om tre meters bredde for å kunne passere. Ambulanser vil også ha problemer i noen tilfeller.

Dette gjelder hele Pinnelien, men spesielt beboere inne i og nederst i Pinnelien.

Fremkommelighetsproblemene er med andre ord ikke bare noe som rammer beboernes bekvemmelighet, men som er en direkte sikkerhetsutfordring for oss beboere inne i Pinnelien.



Figur 1 Både brannbil og ambulanse vil ha problemer her



Figur 2 Store biler må parkeres andre steder, slik at fremkommeligheten i Pinnelien gjenopprettes. Verken Brannbil eller bossbil kan svinge her. En brannbil krever minimum 3 meter bredde, mer i svinger

Generalforsamlingen pålegger derfor styret å gjennomføre følgende tiltak:

1. Bedre merking av parkeringsplasser langs veien inne i Pinnelien. I dag står bilene oppstilt mer eller mindre tilfeldig, og flere står langt ut i veien. Bilene blir også stadig bredere, slik at det blir mindre plass. En klar oppmåling med oppmerking av linjer for hvor det er mulig å stå, vil gjøre det tydelig hvor bilene må parkeres for at brannvesenet og renovasjonsselskapet kan komme frem. Biler som er for brede eller for store for de oppmerkede plassene henvises til å parkere andre steder i borettslaget. Linjene kan merkes med brostein som settes ned i veien, samt markeringer på muren.. Dette er arbeid som kan gjøres som dugnad, slik at kostnadene holdes nede.
2. Bedre oppfølging av biler som parkerer inne i Pinnelien. Eiere av biler som står parkert utenfor linjene må oppfordres til å flytte dem
3. Bedre snømåking om vinteren når det er snø. Dette innebærer også at bileiere må flytte bilene sine ved snømåking, slik at snøen kan ryddes bedre unna. Dette vil bedre fremkommeligheten.
4. Avfallsdunkene settes tilbake igjen inne i Pinnelien. Om nødvendig etableres det bedre plasser/underlag for avfallsdunkene, slik at det er tydelig hvor de skal stå, og ikke settes opp i veien for parkeringsplasser eller andre kjøretøy.
5. Det settes av plass for en papiravfallsdunk inne i Pinnelien
6. Det gjennomføres dialog med brannvesenet for å verifisere at fremkommeligheten vurderes som god nok.



Bergen kommune har en veileder som understreker viktigheten av disse tiltakene.

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/brannsikkerhet-pa-fritid-og-reise/tenk-pa-brannbilen-nar-du-parkerer>

Tiltakene gis prioritet og **skal** gjennomføres i 2024 slik at vår alles sikkerhet kan ivaretas!

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Parkering og tilkomst inne i laget inngår i styrets ordinære oppgaver og ansvar, og følges løpende opp. I henhold til BIRs retningslinjer, innfrir ikke underlaget på veiene inne i Pinnelien kravene til tilkomst for nyere type renovasjonsbiler. Dette er uavhengig av parkeringssituasjonen.

Forslag angående parkering på Oppeplassen

Forslagsstiller: Ann-Helen Rydland

Vi som bor i Øvre Pinnelien med hager ut mot Oppeplassen synes det er problematisk med bilene så tett inntil oss. Dels får vi eksos når biler rygger inn og kjører ut, dels får vi lysforurensing fra billykter når det kjøres med fronten inn om kveld og natt, dels virker bilene ruvende og invaderende sett fra hagenivået lenger nede.

Derfor ønsker vi større avstand mellom biler og hage, ved at parkeringsplassene trekkes lenger ut på plassen.

Vi fremmer følgende forslag:

I påvente av avklaring rundt sykkelparkering på Oppeplassen, skal det utplasseres kjetting og plante kasser foran hagene som en midlertidig løsning.

Vi er kjent med at styret ved sykkelgruppen arbeider med et forslag om sykkelkur mellom bilene og hagene. Så vidt vi skjønner, er det imidlertid usikkert om og eventuelt når en slik sykkelparkering blir anlagt. Derfor ønsker vi denne midlertidige løsningen.

Vi er også kjent med at det skal monteres elbil-ladere foran Lekeplassen, og at det i anleggsperioden muligens er nødvendig med utvidet parkering på Oppeplassen. Så snart dette arbeidet er ferdig kan den midlertidige løsningen med kjetting og plante kasser på Oppeplassen etableres.

Slik sikres en avstand mellom biler og hager på ca. 1,5 - 2 meter, og veinormalens krav til manøvreringsradius ivaretas. Ifølge denne kreves det 6 meter mellom garasjer og parkeringsplasser og 5 meter til parkeringsplasser, totalt 11 meter. På Oppeplassen er det i dag ca. 17 meter mellom garasjen og gjerdet mot hagene – og altså god plass til å trekke bilene lenger vekk.

Forslaget innebærer ikke færre parkeringsplasser, og sonen mellom kjetting og gjerde vil ikke være egnet for lek eller opphold – det skal ikke settes ut benker eller lekeapparater. Hensikten er bare å skape større avstand mellom biler og hagene i Øvre Pinnelien.



Pinnelien Hageby Borettslag

Forslaget vil også hindre at biler parkeres foran garasjene i strid med parkeringsbestemmelsene. Vedtektene tilsier bare én biloppstillingsplass for hver andel, og ifølge husordensreglene skal det bare parkeres på oppmerkede plasser.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Å etablere en slik midlertidig løsning anses som uforholdsmessig dyrt og ressurskrevende, gitt at borettslaget planlegger å etablere sykkelparkering i samme område.



Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Merete Skjellanger Hilby Øvre Pinnelien 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hedda Høyer Edvard Griegs vei 24

Adrian Pedersen Edvard Griegs vei 34/Pinnelien 32

Som styremedlem for 1 år foreslås

Guro Aakre Jonas Lies vei 15 b

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christoffer Werner Pinnelien 18

Gro Stalheim Iversen Jonas Lies vei 15 a

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjell Tellnes Pinnelien 24

2. Morten Sagvaag Pinnelien 17

3. Johannes Dobson Pinnelien 14

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret velger delegert på første styremøte

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret velger vara til delegert på første styremøte



Til generalforsamlingen i Pinnelien Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Pinnelien Hageby Borettslag** som viser et overskudd på kr 1.860.678. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13.05 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 6152 Selskapsnavn: Pinnelien Hageby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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