



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 429 010
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERÅSVEIEN 23 BRL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 906	906 228
Sum inntekter		911 906	906 228
Kostnader			
Lønnskostnad		53 244	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	31 900
Annen driftskostnad		692 851	625 037
Sum kostnader		777 995	685 462
Driftsresultat		133 911	220 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 757	6 209
Sum finansinntekter		2 757	6 209
Annen finanskostnad		68 993	46 169
Sum finanskostnader		68 993	46 169
Netto finans		-66 236	-39 959
Resultat før skattekostnad		67 674	180 806
Årsresultat		67 674	180 806
Totalresultat		67 674	180 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 674	180 806
Sum overføringer og disponeringer		67 674	180 806



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		828 319	828 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		111 200	143 100
Sum varige driftsmidler		939 519	971 419
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		939 519	971 419
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 405	77 439
Sum fordringer		72 405	77 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 429	461 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 429	461 630
Sum omløpsmidler		633 834	539 068
SUM EIENDELER		1 573 353	1 510 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		262 626	330 301
Sum opptjent egenkapital		-262 626	-330 301
Sum egenkapital		-258 126	-325 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 515 167	1 613 167
Øvrig langsiktig gjeld		161 760	161 760
Sum annen langsiktig gjeld		1 676 927	1 774 927
Sum langsiktig gjeld		1 676 927	1 774 927
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 856	27 755
Leverandørgjeld		109 742	13 457
Skyldige offentlige avgifter		1 112	
Annen kortsiktig gjeld		11 841	20 149
Sum kortsiktig gjeld		154 552	61 361
Sum gjeld		1 831 479	1 836 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 353	1 510 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445417

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 429 010
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERÅSVEIEN 23 BRL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 963 429 010
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 906	906 228
Sum inntekter		911 906	906 228
Kostnader			
Lønnskostnad		53 244	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	31 900
Annen driftskostnad		692 851	625 037
Sum kostnader		777 995	685 462
Driftsresultat		133 911	220 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 757	6 209
Sum finansinntekter		2 757	6 209
Annen finanskostnad		68 993	46 169
Sum finanskostnader		68 993	46 169
Netto finans		-66 236	-39 959
Resultat før skattekostnad		67 674	180 806
Årsresultat		67 674	180 806
Totalresultat		67 674	180 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 674	180 806
Sum overføringer og disponeringer		67 674	180 806



Organisasjonsnr: 963 429 010
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

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		828 319	828 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		111 200	143 100
Sum varige driftsmidler		939 519	971 419
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		939 519	971 419
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 405	77 439
Sum fordringer		72 405	77 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 429	461 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 429	461 630
Sum omløpsmidler		633 834	539 068
SUM EIENDELER		1 573 353	1 510 487
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	262 626	330 301
Sum opptjent egenkapital	-262 626	-330 301
Sum egenkapital	-258 126	-325 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 515 167	1 613 167
Øvrig langsiktig gjeld	161 760	161 760
Sum annen langsiktig gjeld	1 676 927	1 774 927
Sum langsiktig gjeld	1 676 927	1 774 927
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 856	27 755
Leverandørgjeld	109 742	13 457
Skyldige offentlige avgifter	1 112	
Annen kortsiktig gjeld	11 841	20 149
Sum kortsiktig gjeld	154 552	61 361
Sum gjeld	1 831 479	1 836 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 573 353	1 510 487



Organisasjonsnr: 963 429 010
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Innkalling til GENERALFORSAMLING 2024 Fageråsveien 23 BRL

Andelseierne inviteres herved til borettslagets 69. generalforsamling i kjelleren i 23A

Dato: 25.04.2024 kl. 18.00.

Saksliste:

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling og sakliste
- b) Valg av protokollunderskrivere (2stk)
- c) Valg av møteleder og møtereferent
- d) Godkjenning av referat til den 68. ordinære generalforsamlingen

2. Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår nedenfor

3. Styrets arbeid

- a) Orientering ved styreleder

4. Saker fra beboere

4.1 Vedlikehold

- a) Vedlikehold av mur i oppgangen 23B, åpner også for annen innvendig murforbedring.
- b) Vinduer

5. Lås på utgangsdør i kjelleren

6. Nøkler til styremedlemmer+1. Vararepresentant

7. Utendørs varmekablel

8. Mistillitsforslag styreleder

9. Valg av valgkomite

10. Valg av styremedlem+ vararepresentant

11. Dugnad

12. Godtgjørelse styret

Denne innkallingen anses forkynt idet den er levert i andelseiernes postkasser. Vedlagt følger også: Nærmere beskrivelse av saksliste, årsberetning, og revisorberetning.

Påmelding ved e-post til styret innen 24.04.2024; fagerasveien23@styrerommet.no

Velkommen! Styret 16.04.2023



Beskrivelse av sakliste:

4.1

a) Utbedre mur i oppgangen 23B.

b) Sak utredes av styreleder

5.

Dagens lås på kjeller dørene, må låses opp med nøkkel.

Det er lite forsvarlig i en nødsituasjon. Derfor:

Forslag til vedtak på GF 2024 i F23:

Låsene på kjeller utgangsdørene, skiftes ut med lås som fra innsiden kan åpnes med vrider.

6.

NØKLER TIL STYREMEDLEMMER + 1.VARArepr.

Etter som jeg har forstått det, er det fortsatt kun 2 sett nøkler til disposisjon for styret. Det er av den grunn vanskelig med tilgjengelighet, spesielt når styreleder ikke er beboer i F23.

Forslag til vedtak på GF 2024 i F23.

Samtlige styremedlemmer + 1. vararepr., skal ha et fullverdig nøkkelsett til F23 - utgangsdører /loftsdører.

Nøkklene skal overleveres på GF, og protokollføres, slik at sittende styrer til enhver tid har kontroll på de 4 nøkkelsettene.

7.

SAK 3:

UTENDØRS VARMEKABLER :

Strømprisene er høy, noe som fremgår av regnskapet:

Forslag til vedtak på GF 2024 i F23.

Styret pålegges å holde oppsyn med bruk av kablene.

Kablene i trappen skal ikke brukes, den trekker mye strøm, og det tar sekunder å gå rundt for å komme til kjellerdøren i 23 og bosscontainerne.

8.

Mitt SAK/ forslag til GF 2023, som styreleder personlig fant uinteressant, og derfor ikke sendte ut til GF, noe en styreleder IKKE har fullmakt til.

Saken gikk på utvendig oppjustering av F23.

Begrunnelsen var at det alt var bestilt en vedlikeholdsplan for F23, og denne lovet

STYRELEDER at skulle bli sendt meg, da innholdet korresponderte med mitt forslag.

Denne vedlikeholdsplanen har jeg etterlyst, men fått til svar at den: VEDKOMMER IKKE MEG! på tross av lovnad!

= Vi har en styreleder som lover og ikke følger opp!

Derfor finner jeg Sander Botn, som uegnet som styreleder for BRL. Fageråsveien 23.

Forslag til vedtak på GF 2024 i F23,

Det reises mistillitsforslag mot sittende styreleder i F23, og han anbefales å trekke seg.

Det stemmes over om STYRELEDER FORTSATT HAR TILLIT.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sander Bokn	Rygjaveien 38 A
Styremedlem	Sigurd Hannaas	Fageråsveien 23
Styremedlem	Turid Kråkås	Fageråsveien 23 B
Varamedlem	Karen Margrete Hovland	Fageråsveien 23 A
Varamedlem	Kari Gro Thorstensen	Asperudtoppen 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon +47 41288722, og e-post Fageråsveien23@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fageråsveien 23 Brl

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Fageråsveien 23 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963429010, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 519

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.

Fageråsveien 23 Brl har antall 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Horda.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Gjennom året har styret gjennomført 4 styremøter. I tillegg har samtlige i styret hatt jevnlig kommunikasjon gjennom året uavhengig av om vi har avholdt styremøter eller ikke.
- Større vedlikeholdsprosjekter: Vi i styret budsjetterte en stor del til vedlikehold ilt året, hvor vi tilnærmet benyttet alt vi budsjetterte med. Dette skyldes følgende forhold:
 1. Vask av fasade og utbedring av tak. Dette var den største posten, og det som hastet mest, hvor fasaden er rengjort og taket er utbedret i henhold til hva som var nødvendig.
 2. Styret har også gjennomført befaring på avløpsrør da disse begynner å eldes. Har fått en klar anbefaling om å rehabilitere bunnstammer. Alle stammer bør også kappes slik at vi får montert stakeluke, vil bli gjort i nærmeste fremtid.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd): Inngått spotprisavtale med Fjordkraft, noe som medførte lavere strømkostnader enn hva som var budsjettert med.
- Foretatt vedlikehold og gjennomgang av brannvarslingssystemet
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
 1. Vi hadde en hendelse i januar, hvor det forelå et tett nedløp mellom nr 23-23A. Dette ble ordnet dagen etter og problemet er løst.
 2. utfordringer med dørklokkesystemet hos en beboer, også dette ble løst av elektriker.
 3. Oppgradert søppelspann til større beholdere
- I løpet av året er det avholdt totalt 2 dugnader i regi av borrettslaget.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
Det har lenge vært diskutert tiltak rundt vinduer. Dette vil selvsagt være avhengig av et flertall på generalforsamling, men hvor dette mulig blir en stor utgiftspost for 2024/2025. Grunnet tvilsomme aktører og vanskeligheter med å differensiere de ulike aktørene ønsker styret å benytte en ekstern prosjektleder som vil bistå med akkurat dette.

Få inn en aktør som utbedrer inngangspartier, vegger osv.



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.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på lån.

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 frem hovedpostene for budsjettet 2024.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold. Redusert med 30 000 fra år 2023.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

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 Fageråsveien 23 Brl.

Lån

Fageråsveien 23 Brl har lån i Fana Sparebank. Renteøkning fra 28.02.2024 med 0,25 prosentpoeng. En nominell renteendring fra 5,520 til 5,720. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.



Til generalforsamlingen i Fageråsveien 23 Brl

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fageråsveien 23 Brl som viser et overskudd på kr 67.674. 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.

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 avviklet.



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 967 547 502 MVA
Bank 8560.14.20680

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



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 06.03.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		477 707	379 334	477 707
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		67 674	180 806	104 004
Tilbakeføring av avskrivning	13	31 900	31 900	31 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-98 000	-114 333	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 574	98 373	135 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		479 282	477 707	613 611

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	633 834	539 068
Kortsiktig gjeld	-154 552	-61 361
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	479 282	477 707



FAGERÅSVEIEN 23 BRL
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	911 906	904 428	904 428
Andre inntekter		0	1 800	0
SUM DRIFTSINNEKTER		911 906	906 228	904 428
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-6 578	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-46 667	-25 000	-50 880
Avskrivninger	13	-31 900	-31 900	-31 900
Revisjonshonorar	5	-5 855	-12 500	-12 500
Regnskapsførerhonorar		-33 688	-12 250	-12 250
Konsulenthonorar	6	-15 375	-73 695	0
Drift og vedlikehold	7	-113 448	-11 978	-130 000
Forsikringer		-76 652	-91 007	-91 007
Kommunale avgifter	8	-255 819	-237 716	-237 716
Energi/fyring		-29 260	-19 659	-53 333
TV-anlegg/bredbånd		-120 436	-113 313	-113 313
Andre driftskostnader	9	-42 318	-52 920	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-777 995	-685 462	-800 424
DRIFTSRESULTAT		133 911	220 766	104 004
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	2 757	6 209	0
Finanskostnader	11	-68 993	-46 169	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 237	-39 959	0
ÅRSRESULTAT		67 674	180 806	104 004
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		67 674	180 806	



FAGERÅSVEIEN 23 BRL
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	828 319	828 319
Andre varige driftsmidler	13	111 200	143 100
SUM ANLEGGSMIDLER		939 519	971 419
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	382
Forskuddsbetalte kostnader		55 118	59 868
Andre kortsiktige fordringer	14	17 189	17 189
Driftskonto OBOS-banken		561 139	461 669
Skattetrekkskonto OBOS-banken		290	0
Innestående i andre banker		0	-40
SUM OMLØPSMIDLER		633 834	539 068
SUM EIENDELER		1 573 353	1 510 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 250		4 500	4 500
Udekket tap	15	-262 626	-330 301
SUM EGENKAPITAL		-258 126	-325 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 515 167	1 613 167
Borettsinnskudd	17	161 760	161 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 676 927	1 774 927
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 841	7 701
Leverandørgjeld		109 742	13 457
Skyldige offentlige avgifter	18	1 113	0
Påløpte renter		15 523	11 422
Påløpte avdrag		16 333	16 333
Annen kortsiktig gjeld		0	12 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 552	61 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 353	1 510 487
Pantstillelse	19	3 000 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0



Bergen, 26.02.2024
Styret i Fageråsveien 23 BRL

Sander Bokn

Sigurd Hannaas

Turid Kråkås

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	897 696
Parkeringsleie	11 400
Fryseboks	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	912 096

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	911 906

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 578
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 578

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 46 667.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 855.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
Vestbo drift	-13 125
SUM KONSULENTHONORAR	-15 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-813
Kostnader dugnader	-6 615
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 448

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 910
Vann- og avløpsavgift	-115 253
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-56 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-255 819

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-6 128
Renhold ved firmaer	-33 755
Andre fremmede tjenester	-244
Andre kontorkostnader	-20
Bank- og kortgebyr	-2 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 318

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 838
Renter bank	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-83
SUM FINANSINTEKTER	2 757

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Fana Sparebank	-68 991
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-68 993

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	828 319
SUM BYGNINGER	828 319

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.160/bnr.519

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Tilgang 2019	86 912	
Avskrevet tidligere	-41 313	
Avskrevet i år	-12 400	
		33 200
Container		
Tilgang 2017	195 000	
Avskrevet tidligere	-97 500	
Avskrevet i år	-19 500	
		78 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		111 200
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 900

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon utlegg		861
Åpne poster leveradør		16 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		17 189

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

FANA SPAREBANK

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,52 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-1 850 000	
Nedbetalt tidligere	236 833	
Nedbetalt i år	98 000	
		-1 515 167
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 515 167

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-161 760
SUM BORETTSINNSKUDD	-161 760

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-823
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 113

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	161 760
Pantelån	1 515 167
Påløpte avdrag	16 333
TOTALT	1 693 260

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

Bygninger	828 319
TOTALT	828 319



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 1372539. 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.