



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 891 710
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEDAMMEN 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 983 113	2 675 092
Sum inntekter		3 983 113	2 675 092
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	34 230
Annen driftskostnad		1 275 318	1 002 584
Sum kostnader		1 366 598	1 036 814
Driftsresultat		2 616 515	1 638 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 829	6 898
Sum finansinntekter		22 829	6 898
Annen finanskostnad		474 229	293 213
Sum finanskostnader		474 229	293 213
Netto finans		-451 400	-286 315
Resultat før skattekostnad		2 165 115	1 351 963
Årsresultat		2 165 115	1 351 963
Totalresultat		2 165 115	1 351 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 165 115	1 351 963
Sum overføringer og disponeringer		2 165 115	1 351 963



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		53 200 000	53 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	9 147
Sum varige driftsmidler		53 200 003	53 209 147
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 783	35 556
Sum finansielle anleggsmidler		50 783	35 556
Sum anleggsmidler		53 250 786	53 244 703
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 449	
Andre fordringer		44 411	66 709
Sum fordringer		56 860	66 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 275	2 039 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 275	2 039 816
Sum omløpsmidler		1 987 135	2 106 526
SUM EIENDELER		55 237 921	55 351 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 188 555	7 023 440
Sum opptjent egenkapital		9 188 555	7 023 440
Sum egenkapital		9 323 555	7 158 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 724 963	11 020 284
Øvrig langsiktig gjeld		37 154 531	37 140 379
Sum annen langsiktig gjeld		45 879 494	48 160 663
Sum langsiktig gjeld		45 879 494	48 160 663
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 504	2 339
Leverandørgjeld		24 468	29 787
Annen kortsiktig gjeld		7 900	
Sum kortsiktig gjeld		34 872	32 126
Sum gjeld		45 914 365	48 192 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 237 921	55 351 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 418344

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 891 710
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEDAMMEN 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 990 891 710
SKANSEDAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 983 113	2 675 092
Sum inntekter		3 983 113	2 675 092
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	34 230
Annen driftskostnad		1 275 318	1 002 584
Sum kostnader		1 366 598	1 036 814
Driftsresultat		2 616 515	1 638 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 829	6 898
Sum finansinntekter		22 829	6 898
Annen finanskostnad		474 229	293 213
Sum finanskostnader		474 229	293 213
Netto finans		-451 400	-286 315
Resultat før skattekostnad		2 165 115	1 351 963
Årsresultat		2 165 115	1 351 963
Totalresultat		2 165 115	1 351 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 165 115	1 351 963
Sum overføringer og disponeringer		2 165 115	1 351 963



Organisasjonsnr: 990 891 710
SKANSEDAMMEN 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		53 200 000	53 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		9 147
Sum varige driftsmidler		53 200 003	53 209 147
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		50 783	35 556
Sum finansielle anleggsmidler		50 783	35 556
Sum anleggsmidler		53 250 786	53 244 703
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 449	
Andre fordringer		44 411	66 709
Sum fordringer		56 860	66 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 275	2 039 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 930 275	2 039 816
Sum omløpsmidler		1 987 135	2 106 526
SUM EIENDELER		55 237 921	55 351 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital	135 000	135 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 188 555	7 023 440
Sum opptjent egenkapital	9 188 555	7 023 440
Sum egenkapital	9 323 555	7 158 440
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 724 963	11 020 284
Øvrig langsiktig gjeld	37 154 531	37 140 379
Sum annen langsiktig gjeld	45 879 494	48 160 663
Sum langsiktig gjeld	45 879 494	48 160 663
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 504	2 339
Leverandørgjeld	24 468	29 787
Annen kortsiktig gjeld	7 900	
Sum kortsiktig gjeld	34 872	32 126
Sum gjeld	45 914 365	48 192 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	55 237 921	55 351 229



Organisasjonsnr: 990 891 710
SKANSEDAMMEN BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6186

Skansedammen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skansedammen 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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Stuen i Skansedammen Borettslag .

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.

Innkomne saker

Innkomne saker vil ble behandlet på en ekstraordinær generalforsamling rett etter den ordinære generalforsamlingen. Innkalling og sakliste kommer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skansedammen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møte

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges på møte

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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-6186.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1 velges på møte 1 velges på møte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 2 velges på møte 2 velges på møte
- 3 velges på møte 3 velges på møte

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 4 velges på møte 4 velges på møte
- 5 velges på møte 5 velges på møte



Sak 7

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- 1 velges på møte 1 velges på møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- 2 velges på møte 2 velges på møte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkjell Solbø	Åstveitveien 62
Styremedlem	Jonathan Udberg Næsse	Skansegaten 14
Styremedlem	Erik Risholm	Skansegaten 14
Varamedlem	Snefrid Irene Thobru	Brakehaugen 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anna Kristin Lie Skansegaten 14

Varadelegert

Jonathan Udberg Næsse Skansegaten 14

Valgkomiteen

Anna Kristin Lie Skansegaten 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skansedammen@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 Skansedammen Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Skansedammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990891710, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

167 1191

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.

Skansedammen Borettslag har ingen 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 Hordaland.

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 360 100 for 2024.

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 Skansedammen Borettslag.

Lån

Skansedammen Borettslag har to IN lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 74 200 for 2024.

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.



Til generalforsamlingen i Skansedammen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skansedammen Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 165 115. 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 05. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

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.		2 074 400	1 806 811	2 074 400	1 952 263
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 165 115	1 351 963	692 700	449 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-9 144	0	0
Tillegg salgssum anl.midler	14	9 144	0		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-629 142	-675 053	-635 000	-501 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 666 179	-400 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 075	-177	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-122 137	267 589	57 700	-52 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 952 263	2 074 400	2 132 100	1 900 263

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 987 135	2 106 526
Kortsiktig gjeld	-34 872	-32 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 952 263	2 074 400



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		803 784	557 568	569 028	1 006 152
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 495	1 627 616	1 623 972	1 207 848
Andre inntekter	3	6 655	89 908	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 316 934	2 275 092	2 203 000	2 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-4 230	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-30 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 883	-6 568	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-69 315	-66 645	-70 000	-74 200
Konsulenthonorar	7	-166 178	-79 214	-40 000	-50 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-5 400
Drift og vedlikehold	8	-237 137	-72 579	-165 000	-202 000
Forsikringer		-88 234	-80 735	-86 400	-97 500
Kommunale avgifter	9	-331 844	-306 854	-326 000	-360 100
Energi/fyring		-67 389	-88 008	-100 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 520	-135 758	-130 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-164 418	-160 824	-151 500	-162 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 366 598	-1 036 814	-1 173 300	-1 269 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		950 336	1 238 278	1 029 700	955 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 666 179	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 616 515	1 638 278	1 029 700	955 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 829	6 898	0	8 000
Finanskostnader	12	-474 229	-293 213	-337 000	-514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-451 400	-286 315	-337 000	-506 000
ÅRSRESULTAT		2 165 115	1 351 963	692 700	449 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 165 115	1 351 963		



SKANSEDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 891 710, KUNDENR. 6186

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 200 000	53 200 000
Andre varige driftsmidler	14	3	9 147
Miljøbankkonto, øremerket		50 783	35 556
SUM ANLEGGSMIDLER		53 250 786	53 244 703
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 449	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 047	32 319
Andre kortsiktige fordringer	15	7 364	34 390
Driftskonto OBOS-banken		1 404 916	1 528 286
Sparekonto OBOS-banken		525 359	511 530
SUM OMLØPSMIDLER		1 987 135	2 106 526
SUM EIENDELER		55 237 921	55 351 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Annen egenkapital	16	9 188 555	7 023 440
SUM EGENKAPITAL		9 323 555	7 158 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 724 963	11 020 284
Borettsinnskudd	18	37 105 000	37 105 000
Avsetning bomiljøtiltak		49 531	35 379
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 879 494	48 160 663
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 468	29 787
Påløpte renter		2 504	2 339
Annen kortsiktig gjeld		7 900	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 872	32 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 237 921	55 351 229
Pantstillelse	19	57 605 000	57 605 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.04.2024
Styret i Skansedammen Borettslag

Torkjell Solbø /s/

Jonathan Udberg Næsse /s/

Erik Risholm /s/

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 078 644
Andel Finans	208 170
Kabel-TV	129 276
Andre overfør./anvendelser	90 405
Kapitalkostnader på IN-lån HANBAN	577 452
Kapitalkostnader regulert på IN-lån HANBAN	17 932
Kapitalkostnader IN-lån HANBA1	203 154
Kapitalkostnader regulert på IN-lån HANBA1	5 246
Overført til kapitalkostnader	-803 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 495

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Feieavgift	1 155
Nettinnbetalinger	5 500
SUM ANDRE INNETEKTER	6 655

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 883.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Mazars Legal Advokater AS	-12 750
Oppgraderinger, OBOS Prosjekt AS	-5 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 550
Tjenester ifm ny bolig, Bergen Kommune	-7 190
Byggjenester ny bolig, Hillern Prosjektering AS	-100 300
SUM KONSULENTHONORAR	-166 178

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 750
Drift/vedlikehold VVS	-29 424
Drift/vedlikehold elektro	-53 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 020
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 743
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 144
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 749
Kostnader dagnader	-881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-237 137

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-119 895
Vann- og avløpsavgift	-131 236
Renovasjonsavgift	-80 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 844

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50
Diverse leiekostnader/leasing	-1 333
Driftsmateriell	-600
Lyspærer og sikringer	-333
Renhold ved firmaer	-133 912
Andre fremmede tjenester	-9 180
Kontor- og datarekvisita	-699
Andre kontorkostnader	-1 868
Bank- og kortgebyr	-7 458
Velferdskostnader	-8 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 418

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 904
SUM FINANSINTEKTER	22 829

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-170 897
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-303 332
SUM FINANSKOSTNADER	-474 229

NOTE: 13**BYGNINGER**

Reversering av nedskrivning bygning	6 000 000
Bygninger	47 200 000
SUM BYGNINGER	53 200 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.167/bnr.1191

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	9144	
Avgang 2023	-9144	0
Varmepumpe		
Tilgang 2011	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	1
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2012	29 400	
Avskrevet tidligere	-29 399	1
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2013	24 600	
Avskrevet tidligere	-24 599	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 364
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 364

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 495 566
Egenkapital fra IN tidligere år	5 695 657
Egenkapital fra IN 2023	1 666 179
Reduksjon EK fra IN	-2 533 847
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 323 555

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

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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREV LÅN**Handelsbanken **HANBAN**

Renter 31.12: 5,49%, løpetid 30 år

Opprinnelig, **2014**

-15 960 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 362 149

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

292 052

Nedbetalt tidligere, IN

5 695 657

Nedbetalt i år, IN

379 846

Restgjeld i banken per 31.12.2023

-6 230 296

Lånet er et annuitetslån.

Handelsbanken **HANBA1**

Renter 31.12: 5,49%, løpetid 20 år

Opprinnelig, **2014**

-4 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

381 910

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

337 090

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

1 286 333

Restgjeld i banken per 31.12.2023

-2 494 667

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-8 724 963****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-37 105 000

SUM BORETTINNSKUDD**-37 105 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

37 105 000

Pantelån

8 724 963

Beregnete IN-forpliktelser

4 827 989

TOTALT**50 657 952**

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

Bygninger

53 200 000

TOTALT**53 200 000**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.juni og 30.desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 6186 Selskapsnavn: Skansedammen 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.