



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 773 669
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	GJERDEHAUGENE 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:	Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2024

### 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		660 410	608 510
<b>Sum inntekter</b>		<b>660 410</b>	<b>608 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 706	45 546
Annen driftskostnad		5 259 228	479 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 338 934</b>	<b>524 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 678 524</b>	<b>83 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 357	1 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 357</b>	<b>1 374</b>
Annen finanskostnad		155 850	43 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 850</b>	<b>43 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 493</b>	<b>-42 509</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 824 017	41 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 096 659	1 096 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 707	159 413
Sum varige driftsmidler		1 176 365	1 256 071
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 194 831	1 269 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 039	2 866
Sum fordringer		3 039	2 866
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 585	815 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 585	815 294
Sum omløpsmidler		2 871 623	818 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 066 455</b>	<b>2 087 161</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			396 150
Udekket tap		4 427 867	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 427 867</b>	<b>396 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 426 667</b>	<b>397 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 978 510	1 294 213
Øvrig langsiktig gjeld		396 611	391 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 375 121</b>	<b>1 685 678</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 375 121</b>	<b>1 685 678</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 016	319
Leverandørgjeld		1 073 985	3 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 118 001</b>	<b>4 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 493 122</b>	<b>1 689 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 066 455</b>	<b>2 087 161</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482992

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 773 669  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GJERDEHAUGENE 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		660 410	608 510
<b>Sum inntekter</b>		<b>660 410</b>	<b>608 510</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 706	45 546
Annen driftskostnad		5 259 228	479 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 338 934</b>	<b>524 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 678 524</b>	<b>83 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 357	1 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 357</b>	<b>1 374</b>
Annen finanskostnad		155 850	43 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 850</b>	<b>43 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 493</b>	<b>-42 509</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 824 017	41 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 096 659	1 096 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 707	159 413
Sum varige driftsmidler		1 176 365	1 256 071
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 194 831	1 269 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 039	2 866
Sum fordringer		3 039	2 866
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 585	815 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 868 585	815 294
Sum omløpsmidler		2 871 623	818 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 066 455</b>	<b>2 087 161</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		396 150
Udekket tap	4 427 867	
Sum opptjent egenkapital	-4 427 867	396 150
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 426 667</b>	<b>397 350</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 978 510	1 294 213
Øvrig langsiktig gjeld	396 611	391 465
Sum annen langsiktig gjeld	7 375 121	1 685 678
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 375 121</b>	<b>1 685 678</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 016	319
Leverandørgjeld	1 073 985	3 814
Sum kortsiktig gjeld	1 118 001	4 133
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 493 122</b>	<b>1 689 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 066 455</b>	<b>2 087 161</b>



Organisasjonsnr: 950 773 669  
GJERDEHAUGENE 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. 6117

Gjerdehaugene Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Gjerdehaugene 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:

28. mai 2024 kl. 19:00, Gjerdehaugene 9D.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gjerdehaugene 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.

Forslag til vedtak  
[Navn] 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 fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling  
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 6117 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. 6117 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 0



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

### **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



Til generalforsamlingen i Gjerdehaugene Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Gjerdehaugene Borettslag** som viser et underskudd på kr 4 824 017. 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 11. mars 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gitte Berland	Gjerdehaugene 15
Styremedlem	Tommy Gundersen	Gjerdehaugene 9 D
Styremedlem	Eirik Sandnes	Gjerdehaugene 8 A
Varamedlem	Fabian Alexander Fosse	Gjerdehaugene 13
Varamedlem	Helge Hopland Larsen	Gjerdehaugene 19
Varamedlem	Eli Beate Pedersen	Gjerdehaugene 8 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Fabian Alexander Fosse Gjerdehaugene 13

#### Varadelegert

Erik Nilsen Gjerdehaugene 15

### 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 Gjerdehaugene Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Gjerdehaugene Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950773669, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 134 135 174

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.



Gjerdehaugene Borettslag

## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt mange møter grunnet rehabiliteringen. Det har vært møter fysisk eller digitalt med alle involverte parter:

Obos Prosjektering v/Frode Liseth

Østensen AS v/Øyvind Mikkelsen og Kim Andre Meland

Kjell Hansen Elektro AS ved Per Indrebø

Varme AS v/ Jimmy Vangsnes

Bergen Fiber

Berge Energi

Advokat Eirik Jønsson

Det ble også avholdt et beboermøte i Gjerdehaugene 9D den 19:00 (se eget skriv på Vibbo) Der ble rehabiliteringen, skadene i 8A og 9C samt radonmåling i 8A gjennomgått.

Sittende styre vil levere fra seg en oversikt over hva som er utført på hver enkelt andel, og hva det nye styret bør forkusere på i den kommende tiden.



Gjerdehaugene Borettslag

## 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 som et underskudd 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 229 500

### 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 Gjerdehaugene Borettslag.

### Lån

Gjerdehaugene Borettslag har lån i OBOS Banken.

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.



## GJERDEHAUGENE BORETTSLAG ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>814 028</b>	<b>1 048 212</b>	<b>814 028</b>	<b>1 753 622</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 824 017	41 052	-38 400	-24 400
Tilbakeføring av avskrivning	11 79 706	45 546	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	11 0	-204 959	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13 7 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -1 315 703	-115 760	-113 000	-88 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>939 594</b>	<b>-234 184</b>	<b>-151 400</b>	<b>-112 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 753 622</b>	<b>814 028</b>	<b>662 628</b>	<b>1 641 222</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 871 623	818 161		
Kortsiktig gjeld	-1 118 001	-4 133		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 753 622</b>	<b>814 028</b>		



Gjerdehaugene Borettslag

## GJERDEHAUGENE BORETTSLAG ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	640 240	585 828	589 000	892 000
Ladeinntekter EL-bil		20 170	22 682	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>660 410</b>	<b>608 510</b>	<b>599 000</b>	<b>902 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Avskrivninger	11	-79 706	-45 546	0	0
Revisjonshonorar	3	-5 445	-5 183	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-32 095	-30 860	-32 000	-33 000
Konsulenthonorar	4	-256 945	-3 960	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	5	-4 621 937	-131 525	-223 000	-126 000
Forsikringer		-59 990	-53 818	-60 000	-66 000
Kommunale avgifter	6	-212 316	-199 913	-211 000	-229 500
Energi/fyring		-37 717	-15 729	-15 000	-20 000
Andre driftskostnader	7	-30 383	-36 016	-30 500	-28 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 338 934</b>	<b>-524 949</b>	<b>-582 400</b>	<b>-513 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 678 524</b>	<b>83 561</b>	<b>16 600</b>	<b>388 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	10 357	1 374	0	0
Finanskostnader	9	-155 850	-43 883	-55 000	-413 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-145 493</b>	<b>-42 509</b>	<b>-55 000</b>	<b>-413 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 824 017</b>	<b>41 052</b>	<b>-38 400</b>	<b>-24 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 052		
Fra opptjent egenkapital		-396 150	0		
Udekket tap		-4 427 867	0		



Gjerdehaugene Borettslag

**GJERDEHAUGENE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 669, KUNDENR. 6117**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	957 384	957 384
Tomt		139 275	139 275
Andre varige driftsmidler	11	79 707	159 413
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 194 831</b>	<b>1 269 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		3 039	2 866
Driftskonto OBOS-banken		2 868 585	815 294
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 871 623</b>	<b>818 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 066 455</b>	<b>2 087 161</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 1 000		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		0	396 150
Udekket tap	12	-4 427 867	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 426 667</b>	<b>397 350</b>



Gjerdehaugene Borettslag

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 978 510	1 294 213
Borettsinnskudd	14	378 600	378 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 011	12 865
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 375 121</b>	<b>1 685 678</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 073 985	3 814
Påløpte renter		36 440	319
Påløpte avdrag		7 576	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 118 001</b>	<b>4 133</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	16	7 378 600	2 178 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2024  
Styret i Gjerdehaugene Borettslag

Gitte Berland /s/

Tommy Gundersen /s/

Eirik Sandnes /s/

## 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.



Gjerdehaugene Borettslag

## ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	613 440
Dugnad	21 600
Strøm motorvarmere	5 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>640 240</b>

## NOTE: 3

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 445.

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-38 531
OBOS Prosjekt AS	-208 614
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-256 945</b>

## NOTE: 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 576 298
Drift/vedlikehold VVS	-4 206
Drift/vedlikehold elektro	-20 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 490
Kostnader dugnader	-3 279
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 621 937</b>

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

## NOTE: 6

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-70 479
Vann- og avløpsavgift	-92 566
Feieavgift	-5 486
Renovasjonsavgift	-43 785
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-212 316</b>



Gjerdehaugene Borettslag

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 572
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 636
Driftsmateriell	-5 566
Andre fremmede tjenester	-405
Andre kontorkostnader	-594
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-3 542
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 383</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 966
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 357</b>

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 930
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 658
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 262
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-155 850</b>

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	957 384
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>957 384</b>

Tomten ble kjøpt i 1968.

Gnr.128/bnr.134 M. flere

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

**NOTE: 11**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	204 959
Avskrevet tidligere	-45 546
Avskrevet i år	-79 706
	79 707
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>79 707</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-79 706</b>
--------------------------------	----------------



Gjerdehaugene Borettslag

**NOTE: 12**

**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: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

102 093

Nedbetalt i år

897 907

0

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2018

-771 000

Nedbetalt tidligere

374 694

Nedbetalt i år

396 306

0

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-7 000 000

Nedbetalt i år

21 490

-6 978 510

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 978 510**

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968

-378 600

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-378 600**

**NOTE: 15**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-18 011

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-18 011**

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**



Gjerdehaugene Borettslag

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	378 600
Pantelån	6 978 510
Påløpte avdrag	7 576
<b>TOTALT</b>	<b>7 364 686</b>

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

Bygninger	957 384
Tomt	139 275
<b>TOTALT</b>	<b>1 096 659</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600494. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 6117 Selskapsnavn: Gjerdehaugene 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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