



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 527 315	7 277 191
Sum inntekter		8 527 315	7 277 191
Kostnader			
Lønnskostnad		262 514	253 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 542	
Annen driftskostnad		3 459 508	4 297 309
Sum kostnader		3 810 564	4 550 539
Driftsresultat		4 716 751	2 726 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 531	4 521
Sum finansinntekter		4 531	4 521
Annen finanskostnad		611 965	1 194 747
Sum finanskostnader		611 965	1 194 747
Netto finans		-607 434	-1 190 226
Ordinært resultat før skattekostnad		4 109 317	1 536 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 109 317	1 536 427
Årsresultat		4 109 317	1 536 427
Totalresultat		4 109 317	1 536 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 109 317	1 536 427
Sum overføringer og disponeringer		4 109 317	1 536 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		138 896 000	138 896 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 044 444	3
Sum varige driftsmidler		139 940 444	138 896 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		189 726	188 939
Sum finansielle anleggsmidler		189 726	188 939
Sum anleggsmidler		140 130 170	139 084 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		445 502	507 128
Sum fordringer		445 502	507 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 268	1 284 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 268	1 284 317
Sum omløpsmidler		1 619 770	1 791 445
SUM EIENDELER		141 749 940	140 876 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital		13 300	13 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 873 934	24 764 617
Sum opptjent egenkapital		28 873 934	24 764 617
Sum egenkapital		28 887 234	24 777 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 547 916	73 557 058
Øvrig langsiktig gjeld		41 668 800	41 676 800
Sum annen langsiktig gjeld		112 216 716	115 233 858
Sum langsiktig gjeld		112 216 716	115 233 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		402 491	47 859
Leverandørgjeld		14 284	93 894
Skyldige offentlige avgifter		6	
Annen kortsiktig gjeld		229 209	722 859
Sum kortsiktig gjeld		645 991	864 612
Sum gjeld		112 862 707	116 098 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 749 940	140 876 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225663

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 987 542 519
DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 527 315	7 277 191
Sum inntekter		8 527 315	7 277 191
Kostnader			
Lønnskostnad		262 514	253 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 542	
Annen driftskostnad		3 459 508	4 297 309
Sum kostnader		3 810 564	4 550 539
Driftsresultat		4 716 751	2 726 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 531	4 521
Sum finansinntekter		4 531	4 521
Annen finanskostnad		611 965	1 194 747
Sum finanskostnader		611 965	1 194 747
Netto finans		-607 434	-1 190 226
Ordinært resultat før skattekostnad		4 109 317	1 536 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 109 317	1 536 427
Årsresultat		4 109 317	1 536 427
Totalresultat		4 109 317	1 536 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 109 317	1 536 427
Sum overføringer og disponeringer		4 109 317	1 536 427



Organisasjonsnr: 987 542 519
DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		138 896 000	138 896 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 044 444	3
Sum varige driftsmidler		139 940 444	138 896 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		189 726	188 939
Sum finansielle anleggsmidler		189 726	188 939
Sum anleggsmidler		140 130 170	139 084 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		445 502	507 128
Sum fordringer		445 502	507 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 268	1 284 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 268	1 284 317
Sum omløpsmidler		1 619 770	1 791 445
SUM EIENDELER		141 749 940	140 876 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300



Sum innskutt egenkapital	13 300	13 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 873 934	24 764 617
Sum opptjent egenkapital	28 873 934	24 764 617
Sum egenkapital	28 887 234	24 777 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70 547 916	73 557 058
Øvrig langsiktig gjeld	41 668 800	41 676 800
Sum annen langsiktig gjeld	112 216 716	115 233 858
Sum langsiktig gjeld	112 216 716	115 233 858
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	402 491	47 859
Leverandørgjeld	14 284	93 894
Skyldige offentlige avgifter	6	
Annen kortsiktig gjeld	229 209	722 859
Sum kortsiktig gjeld	645 991	864 612
Sum gjeld	112 862 707	116 098 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	141 749 940	140 876 387



Organisasjonsnr: 987 542 519
DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Damsgårdssundet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 6221





Velkommen til årsmøte i Damsgårdssundet 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 20:00 og lukker 7. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6221>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Damsgårdssundet Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Det foreslås at årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Siden 2019 har det vært en prisstigning på ca 7,5%, og styrehonoraret har vært uendret siden da. Videre har mengden arbeid siden 2019 vært økende, og det har det siste året kun vært 4 personer som har innehatt styreverv og delt på en stor mengde oppgaver.

Det bør også nevnes at det er ingen nye andelseiere som har søkt styreverv, så det neste året vil det nåværende styret måtte bli sittende for at borettslaget skal kunne drives på en forsvarlig måte.

Styret ønsker i at honoraret ved fremtidige årsmøter kan gjøre at flere ønsket å søke styreverv, slik at vi får inn nye personer til å bidra.

Styret foreslår derfor å øke honoraret med 20.000 kr, en økning på 8,7% fra gammelt nivå på 230.000 kr til 250.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 5

Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Kim Størksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseiere i borettslaget har i dag ikke mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden når man selv ønsker. De er dermed fratatt et viktig verktøy til å ta kontroll over egen økonomi. En IN-ordning vil gi eierne valgfriheten til å fullstendig eller delvis



nedbetale sin andel av den totale fellesgjelden, og dermed redusere de månedlige felleskostnader. Det vil ikke ha noen konsekvenser for de som ikke velger å benytte denne muligheten.

Noen vanskelige år med korona og permitteringer, og store potensialer for renteøkninger fremover har fått meg til å se verdien av å tilby andelseierne denne valgfriheten i borettslaget. For de som ble permittert ble redningen at vi i denne perioden hadde betalingspause på fellesgjelden, og dermed reduserte kostnader. Hadde vi ikke hatt denne reduksjonen ville mange stått i en vanskelig situasjon uten selv å kunne ta kontroll over boutgiftene gjennom refinansiering eller bruk av eventuell oppspart kapital til å redusere fellesgjelden. Denne friheten bør borettslaget gi sine eiere.

Som et eksempel ønsker forslagstiller nå å la samboeren kjøpe seg inn i leiligheten, og bruke pengene til å nedbetale fellesgjelden. Dette vil gi oss reduserte månedlige kostnader på nærmere 4000 kr. Uten IN-avtale har vi ikke dette valget. Eierne i Damsgårdssundet bør få valgfriheten til å selv bestemme når de ønsker å betale ned sin fellesgjeld.

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Hva er IN-avtale?

I dag er ikke andelseiere personlig ansvarlig for fellesgjelden i borettslaget, men de er med på å nedbetale gjelden gjennom felleskostnadene sine. Fordelingen mellom andelene er fast, og eierne kan ikke betale ned på lånet utenom den fastsatte fordelingen i borettslaget. Med en IN-avtale kan den enkelte andelseier velge å redusere sine månedlige kostnader i borettslaget ved å betale ned deler eller hele sin del av lånet i borettslaget.

Hvorfor trengs en IN-avtale?

Ved inngåelse av en IN-avtale vil OBOS administrere og holde oversikt over individuelle innbetalinger gjort av andelseierne utenom vanlig betaling av fellesgjelden. Vi inngår også da en garantiordning som sikrer individuelt betalt fellesgjeld mot tap, slik at andelseiere ikke taper det de har betalt ekstra ved en eventuell konkurs.

Hvilke konsekvenser har dette for borettslaget

Fellesgjelden i borettslaget påvirkes ikke av dette forslaget, men det vil påføre noen kostnader. Damsgårdssundet Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Fra og med året etter innføring betaler vi en årlig avgift på 10% av forretningsførerhonoraret vårt, som vil utgjøre rundt 16 000 årlig.

Hvilke konsekvenser har dette for andelseierne?



For den enkelte beboer vil dette ikke ha noen konsekvenser om man ikke velger å benytte seg av IN-avtalen. For de som velger å ta i bruk IN-avtalen vil det påløpe et engangsgebyr på kr 5000 , og et mindre gebyr for hver nedbetaling utover vanlig felleskostnader.

Fordeler og Ulemper

Fordeler med IN-avtale:

- Større frihet til å styre egen økonomi for eiere
- Lavere månedlige kostnader for de som betaler ned mere
- Det er attraktivt for enkelte kjøpere med lavere fellesgjeld

Ulemper ved IN-avtale:

- Sannsynligvis være større rente på individuelle lån enn på lånet man har gjennom borettslaget
- Vanskeligere å sammenligne pris på boliger i borettslaget (med og uten fellesgjeld)
- Større innskudd ved kjøp av leiligheter med lavere fellesgjeld, og kan bli vanskeligere å selge.
- Engangskostnad for borettslag og andelseiere som velger å ta del i ordningen.

Konklusjon:

De fleste ulemper ved ordningen tilfaller kun de andelseiere som selv velger å ta del i ordningen. Kostnaden ved etablering for borettslaget mener styret kan forsvares om nok andelseiere ønsker denne ordningen. Saken må godkjennes ved simpelt flertall. Styret støtter derfor forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

2. IN - informasjon fra forretningsfører.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Størksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Haugsøen
- Pieter Johannes De Zwarte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Idar Nedre-Flo
- Isabelle Lyntun



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Haugsøen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Cathrine Johansen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Kim Størksen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Pieter Johannes De Zwarte	Michael Krohns Gate 105
Varamedlem	Isabelle Lyntun	Michael Krohns Gate 105
Varamedlem	Idar Nedre-Flo	Michael Krohns Gate 105

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Damsgårdssundet Borettslag

Borettslaget består av 133 andelsleiligheter.

Damsgårdssundet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542519, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Michael Krohns gate 103

Michael Krohns gate 105

Gårds- og bruksnummer:

158 90

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2021 gjennomført følgende:

- Startet ferdigstilling av støyskjerm rundt borettslagets fellesområde. Dette arbeidet har vært omfattende og tidkrevende, og har krevd mye koordinasjon mellom kommune, fylkeskommune, entreprenører, installasjonsfirmaer og næringsdelen.
- Søkt om og fått innvilget avdragsfrihet for et halvt år med tilhørende økning i felleskostnader for å ta igjen en omfattende mengde økte og uforutsette kostnader, samt øke borettslagets egenkapital for å tilfredstille krav til forsvarlig økonomisk drift. Dette arbeidet anses som ferdig
- Avhendet gamle fellesboder i næringsgarasjen i bytte mot areal fra nærings-delen (JOA-gruppen), samt i bytte mot at disse stod for alle kostnader rundt etableringen av nye felles-



og sykkelboder i begge blokker. Disse er ferdigstilte, og vi i styret er meget fornøyd med resultatet her.

- Kjøpt inn og montert nye utemøbler på alle plan på uteområdet.
- Organisert og gjennomført dugnad 15. mai, der det ble unnagjort mye godt arbeid.
- Meldt inn og fulgt opp et relativt stort antall forsikrings / skade-saker. Her kan det nevnes både vannskader, innbrudd og hærverk. Alle sakene her fra 2021 har blitt fulgt opp og regnes som ferdigstilt.
- Inngått avtale med Morgenlevering.no og Helthjem.no for at de kan få levert tjenester og pakker til borettslagets beboere.
- Ferdigstilt et stort vedlikeholdsetterløp rundt ventilasjonsviftene på taket. Eventuelle nye saker i 2022 har også blitt fulgt opp og ferdigstilt siden.
- Inngått service-avtale med rørlegger vedrørende vannanlegget i borettslaget, og å minimere faren for driftsstans på vannet i blokkene i fremtiden, samt sørge for at vannet inn til leilighetene til enhver tid er rent og trygt å drikke.
- Koordinert og ferdigstilt installasjon av nye smartmålere med BKK, og muliggjort for beboere å kunne velge sin egen strømleverandør fremfor at styret bestemmer dette.
- Avdekket og fått tilbakebetalt renovasjonsavgift på 300.000 kr til felleskapet fra BIR etter lang tids feilfakturering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 527 315.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 810 564.

Resultat

Årets resultat på kr 4 109 317 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 973 779 og 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 807 500.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 1 180 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 480 000

Forsikring

Forsikring for 2022 er budsjettet med kr 286 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damsgårdssundet Borettslag.

Lån

Damsgårdssundet Borettslag har lån i Husbanken og 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Damsgårdssundet Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 109 317. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Rådgiver AS
Næringsgaten 30
N-1022 Brynse
T: +47 22 12 10 00

Revisors navn
Til borettslaget AS
N-1022 Brynse
T: +47 22 12 10 00

E-post
revisor@revisorgruppen.no

Revisors registrator
NO 987542519 MUA
BOKFØRINGSLOV 1998

11 av 29





Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 21. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor





DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	926 833	-125 995	926 833	973 779
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 109 317	1 536 427	2 458 070	3 828 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 88 542	0	15 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -1 132 983	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	1 650 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 009 142	-2 124 620	-2 661 000	-4 490 000
Red. annen langs. gjeld	-8 000	-8 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-787	-1 279	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	46 947	1 052 828	-187 930	-661 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 779	926 833	738 903	312 279
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 619 770	1 791 445		
Kortsiktig gjeld	-645 991	-864 612		



C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	973 779	926 833
-----------------------------------	----------------	----------------



DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 431 713	7 094 241	7 599 000	8 323 000
Andre inntekter	3	95 602	182 950	30 000	25 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 527 315	7 277 191	7 629 000	8 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 514	-23 230	-32 430	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	6	-88 542	0	-15 000	0
Revisjonshonorar	7	-11 271	-11 041	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-160 560	-156 950	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	8	-5 992	-85 716	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	9	-629 290	-1 358 045	-1 310 000	-807 500
Forsikringer		-277 600	-260 700	-296 000	-286 000
Kommunale avgifter	10	-1 204 522	-1 184 175	-1 200 000	-1 180 000
Energi/fyring	11	-440 470	-502 323	-550 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 140	-506 650	-510 000	-520 000
Andre driftskostnader	12	-212 664	-231 708	-215 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 810 564	-4 550 539	-4 551 930	-3 983 500
DRIFTSRESULTAT		4 716 751	2 726 653	3 077 070	4 364 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 531	4 521	2 000	2 000
Finanskostnader	14	-611 965	-1 194 747	-621 000	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-607 434	-1 190 226	-619 000	-536 000
ÅRSRESULTAT		4 109 317	1 536 427	2 458 070	3 828 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 109 317	0		



DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	126 573 000	126 573 000
Tomt		12 323 000	12 323 000
Andre varige driftsmidler	6	1 044 444	3
Øremerkede bankinnskudd	22	189 726	188 939
SUM ANLEGGSMIDLER		140 130 170	139 084 942
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 958	36 314
Forskuddsbetalte kostnader		148 278	143 242
Andre kortsiktige fordringer	16	270 266	327 572
Driftskonto OBOS-banken		1 023 587	1 195 868
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3	0
Sparekonto OBOS-banken		140 226	78 020
Sparekonto OBOS-banken II		10 452	10 429
SUM OMLØPSMIDLER		1 619 770	1 791 445
SUM EIENDELER		141 749 940	140 876 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Opptjent egenkapital		28 873 934	24 764 617
SUM EGENKAPITAL		28 887 234	24 777 917

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 547 916	73 557 058
Borettsinnskudd	18	41 668 800	41 668 800
Annen langsiktig gjeld		0	8 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		112 216 716	115 233 858

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		71 143	58 028
Leverandørgjeld		14 284	93 894
Skyldige offentlige avgifter	19	6	0
Påløpte renter		41 751	47 859
Påløpte avdrag		360 740	0
Annen kortsiktig gjeld	20	158 066	664 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		645 991	864 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 749 940	140 876 387

Pantstillelse	21	145 314 000	145 314 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.03.2022
Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Henning Haugsøen /s/

Cathrine Johansen /s/

Kim Størksen /s/

Pieter Johannes De Zwarte /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	3 643 403
Andel Finans	3 252 612
Kabel-Tv	513 132
Dugnad	319 200
Akonto sameie Fønix	247 848
lån uteområde	198 324
Avregning finanslån	168 394
Garasje	86 400
Ekstra garasje	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 431 713

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	37 709
Underskudd Fønix	19 869
Antenneanlegget Get	8 000
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	11 517
Nøkler	16 297
Skilt	2 140
SUM ANDRE INNTEKTER	95 602

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-73
Arbeidsgiveravgift	-32 441
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 514

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 2020/2021, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 769, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2012	31 443		
Avskrevet tidligere	-31 442		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2014	33 375		
Avskrevet tidligere	-33 374		
			1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2014	34 952		
Avskrevet tidligere	-34 951		
			1
Hagemøbler			
Tilgang 2021	308 000		
Avskrevet i år	-30 800		
			277 200
Sykkelstativ			
Tilgang 2021	21 473		
Avskrevet i år	-4 175		
			17 298
Gjerde			
Tilgang 2021	803 511		
Avskrevet i år	-53 567		
			749 944
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 044 444
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-88 542

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 271.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS			-5 992
SUM KONSULENTHONORAR			-5 992

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-211 703
Drift/vedlikehold VVS	-53 794
Drift/vedlikehold elektro	-6 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 774
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 715
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 623
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-24 838
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-629 290

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-309 218
Vann- og avløpsavgift	-437 435
Renovasjonsavgift	-457 870
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 204 522

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-5 670
Fjernvarme	-434 799
SUM ENERGI / FYRING	-440 470

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 936
Verktøy og redskaper	-4 307
Driftsmateriell	-580
Vakthold	-3 980
Renhold ved firmaer	-132 918
Andre fremmede tjenester	-2 141
Kontor- og datarekvisita	-1 049
Trykksaker	-1 282
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 769
Andre kontorkostnader	-1 245
Porto	-2 075
Bilgodtgjørelse	-551



Reisekostnader	-242
Bank- og kortgebyr	-5 588
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 664

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 382
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 149
SUM FINANSINNTEKTER	4 531

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-548 302
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-61 886
Renter på leverandørgjeld	-1 777
SUM FINANSKOSTNADER	-611 965

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	126 573 000
SUM BYGNINGER	126 573 000

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.158/bnr.90

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Underskudd Fønix	262 401
Automatpenger, innbetalt 2022	2 947
Avregning finanslån	4 918
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	270 266

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2006	-97 530 000
Nedbetalt tidligere	27 140 150
Nedbetalt i år	2 869 636
	-67 520 214

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 300 000
------------------	------------



Nedbetalt tidligere	132 792	
Nedbetalt i år	139 506	
		-3 027 702
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-70 547 916

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1		-41 668 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-41 668 800

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-3
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-6

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita		-600
Avregning finanslån		-6 105
Påløpte kostnader		-151 362
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-158 066

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 668 800
Pantelån	70 547 916
Påløpte avdrag	360 740
TOTALT	112 577 456

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	126 573 000
Tomt	12 323 000
TOTALT	138 896 000

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602290. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrerett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



Kostnader

Damsgårdssundet Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 6221 **Selskapsnavn:** Damsgårdssundet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

- For
 Mot

Sak 5 Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld

Generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Kim Størksen

Styremedlem (2 skal velges)

- Henning Haugsøen
 Pieter Johannes De Zwarte

Varamedlem (2 skal velges)

- Idar Nedre-Flo
 Isabelle Lyntun

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.