



Årsmøte 2023

Damsgårdssundet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2023

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 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Damsgårdssundet 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

Kim Størksen er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6221 Årsrapport og årsregnskap.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår grunnet den stramme økonomien i borettslaget å holde honorarer uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Johansen
- Tor Stian Mathisen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Idar Nedre-Flo
 - Isabelle Lyntun
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Størksen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Henning Haugsøen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Cathrine Johansen	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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.damsgaard@gmail.com. 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 Damsgårdssundet Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden:

- Avholdt 6 styremøter, herunder regnskapsmøter, leverandør-bytter og vedlikeholdsplanlegging
- Gjennomført og avholdt dugnad
- Reforhandlet Internett-avtalen med Telia
- Skiftet ut vaskefirmaet til en annen og billigere leverandør (Renco Renhold)
Her kan det nevnes at det var litt forventede startproblemer under innkjøringen av nytt firma, men styret opplever nå at leveransen her er bedre enn den tidligere var.
- Gjennomført rørinspeksjon av hovedledningene i begge blokker

- Fulgt opp forsikringssaker
- Skiftet ut glasset til støyskjermen med ugjennomsiktig glass
- Sperret av uteområdet for uvedkommende med bruk av porter
- Gått over til digital parkeringsløsning for parkeringsbakken
- Skiftet ut defekte tørketromler
- Installert elektronisk nøkkelløsning
- Installert elektriske dørpumper til inngangspartiene
- Byttet forsikringsleverandør fra Tryg til Gjensidige
- Fortsatt vedlikeholdsetterslep på ventilasjonsanlegg
- Tatt opp kassakreditt-lån via Obos-banken for å unngå enda høyere økning av felleskostnader
- Innført IN-avtale med Husbanken i henhold til generalforsamlingsvedtak fra 2022.

Fremtidige planer:

Som tidligere kommunisert ut har styret har et ønske om å få malt alle innvendige fellesområder samt skiftet ut gulv i alle oppganger. Det ble i både i 2020 og 2021 innhentet både vareprøver og tilbud fra leverandører på begge deler. Siden da har økonomien og prisstigningen i samfunnet gått i feil retning, noe som gjør at disse planene har blitt satt på vent på ubestemt tid. Dette grunnet at vi selv ser og føler på hvordan kostnadsstigningene påvirker privat-økonomien, og vi ønsker ikke å i større grad bidra til å forverre dette for våre beboere.

Styret har siden forrige periode allerede måttet øke felleskostnadene 2 ganger for å ta igjen de generelle kostnadsøkningene, og det kan også nevnes at renteøkningene på felleslånet ikke gjør borettslagets beboere noen tjenester. Vi har derfor valgt å avstå fra videre ukritisk vedlikehold for å holde kostnadsøkningene til et minimalt nødvendig nivå. Vi håper og tror at vi ved utgangen av 2023 har borettslaget startet å bygge opp en god økonomisk buffer, slik at vi i større grad er i stand til å håndtere uforutsette kostnader all den tid vedlikeholdsbehov oppstår og prisene i samfunnet fortsetter å øke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke økt felleskostnadene som lagt til grunn i budsjettet.

Driftskostnadene er høye enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader energi og avvik i andre poster, se resultatregnskapet for mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

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 2022 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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 502 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er det beregnet kr 1 333 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 174 000.

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 2023.

Driften 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % (dette er lavere enn forutsatt i budsjettet) fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for **Damsgårdssundet Borettslag** som viser et overskudd på kr 5 384 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Damsgårdssundet Borettslag har pr 31.12.22 bokført en fordring på kr 395 138. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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



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

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 30. mai 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		973 779	926 833	973 779	359 544
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 384 033	4 109 317	3 828 500	5 066 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	124 835	88 542	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-75 285	-1 132 983	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 248 606	-3 009 142	-4 490 000	-4 054 000
Red. annen langs gjeld		0	-8 000		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 797 330	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 882	-787	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-614 235	46 947	-661 500	1 012 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 544	973 779	312 279	1 372 044
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 122 990	1 619 770		
Kortsiktig gjeld		-763 446	-645 991		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 544	973 779		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 614 788	0	0	4 969 356
Innkrevde felleskostnader	2	7 120 208	8 431 713	8 323 000	4 119 644
Andre inntekter	3	180 827	95 602	25 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 915 823	8 527 315	8 348 000	9 149 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 299	-32 514	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-230 000	-250 000
Avskrivninger	15	-124 835	-88 542	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 525	-11 271	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-166 020	-160 560	-165 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-8 163	-5 992	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-725 768	-629 290	-807 500	-502 000
Forsikringer		-302 670	-277 600	-286 000	-323 000
Kommunale avgifter	9	-1 269 825	-1 204 522	-1 180 000	-1 333 000
Energi/fyring	10	-797 053	-440 470	-480 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-565 395	-517 140	-520 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-224 432	-212 664	-240 000	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 480 985	-3 810 564	-3 983 500	-4 082 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 434 838	4 716 751	4 364 500	5 066 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 797 330	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 232 169	4 716 751	4 364 500	5 066 500
DRIFTSRESULTAT		6 232 169	4 716 751	4 364 500	5 066 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 910	4 531	2 000	0
Finanskostnader	13	-855 046	-611 965	-538 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-848 136	-607 434	-536 000	0
ÅRSRESULTAT		5 384 033	4 109 317	3 828 500	5 066 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 384 033	4 109 317		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	126 573 000	126 573 000
Tomt		12 323 000	12 323 000
Andre varige driftsmidler	15	994 894	1 044 444
Øremerkede bankinnskudd		191 608	189 726
SUM ANLEGGSMIDLER		140 082 502	140 130 170
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64 610	26 958
Forskuddsbetalte kostnader		180 586	148 278
Andre kortsiktige fordringer	16	405 503	270 266
Driftskonto OBOS-banken		461 400	1 023 587
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3
Sparekonto OBOS-banken		352	140 226
Sparekonto OBOS-banken II		10 539	10 452
SUM OMLØPSMIDLER		1 122 990	1 619 770
SUM EIENDELER		141 205 492	141 749 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Opptjent egenkapital	17	34 257 966	28 873 934
SUM EGENKAPITAL		34 271 266	28 887 234
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	64 501 980	70 547 916
Borettsinnskudd	19	41 668 800	41 668 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 170 780	112 216 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 472	71 143
Leverandørgjeld		280 944	14 284
Skyldige offentlige avgifter		0	6
Påløpte renter		91 622	41 751

Påløpte avdrag		312 931	360 740
Annen kortsiktig gjeld	20	15 477	158 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		763 446	645 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 205 492	141 749 940

Pantstillelse	21	145 314 000	145 314 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.05.2023

Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Kim Størksen /s/

Henning Haugsøen /s/

Cathrine Johansen /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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**

Andel Finans	3 243 239
Felleskostnader	2 448 294
Kabel-TV	521 445
Dugnad	321 400
Akonto Samie Fønix	255 288
lån uteområde	216 944
Garasjeleie	86 400
Avregning finans	24 798
Leie garasje	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 618 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 876
Overført til kapitalkostnader	-1 614 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 120 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	38 640
Underskudd Fønix	132 737
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	9 250
SUM ANDRE INNTEKTER	180 827

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-42
Arbeidsgiveravgift	-35 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 299

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 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 163
SUM KONSULENTHONORAR	-8 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-144 603
Drift/vedlikehold VVS	-81 026
Drift/vedlikehold elektro	-37 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 030
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 342
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 028
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 502
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 027
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-42 365
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-725 768

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-335 823
Vann- og avløpsavgift	-430 433
Renovasjonsavgift	-503 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 269 825

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 640
Fjernvarme	-771 413
SUM ENERGI / FYRING	-797 053

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 877
Vakthold	-6 534
Renhold ved firmaer	-116 689
Andre fremmede tjenester	-38 813
Kontor- og datarekvisita	-2 503
Trykksaker	-1 135
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-909
Porto	-160
Bilgodtgjørelse	-433
Reisekostnader	-223
Bank- og kortgebyr	-4 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 432

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 196
SUM FINANSINNTEKTER	6 910

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-759 799
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-91 565
Renter på leverandørgjeld	-3 682
SUM FINANSKOSTNADER	-855 046

NOTE: 14**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: 15**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 tidligere	-30 800	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-61 600	
----------------	---------	--

215 600

SYKKELSTATIV

Kostpris	21 473	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-4 175	
---------------------	--------	--

Avskrevet i år	-7 158	
----------------	--------	--

10 140

Gjerde

Tilgang 2021	803 511	
--------------	---------	--

Tilgang 2022	75 285	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-53 567	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-56 077	
----------------	---------	--

769 152

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		994 894
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-124 835
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Underskudd Fønix	395 138
Avregning finans lån	10 365
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	405 503

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 101 357
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	1 797 330
Reduksjon EK fra IN	-640 721
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 257 966

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 300 000
Nedbetalt tidligere	272 298
Nedbetalt i år	131 146
	-2 896 556

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2006	-97 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 009 786
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 117 460
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 797 330
	-61 605 424

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-64 501 980
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-600
Avregning finans lån	-11 195
Avsatt Renter på leverandørgjeld	-3 682
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 477

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 668 800
Pantelån	64 501 980
Påløpte avdrag	312 931
Beregnete IN-forpliktelser	1 156 609
TOTALT	107 640 320

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2022

	NÆ6221	BO6221	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
KAPITALKOSTNADER		3 232 044	3 232 044
INNKR. FELLESKOSTN.	255 288	5 247 664	5 502 952
ANDRE INNEKTER	132 737	48 090	180 827
SUM DRIFTSINNEKTER	388 025	8 527 798	8 915 823
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 830	-32 469	-35 298
STYREHONORAR	-20 000	-230 000	-250 000
AVSKRIVNINGER	0	-124 835	-124 835
REVISJONSHONORAR	-2 621	-8 904	-11 525
FORR.FØRERHONORAR	-37 753	-128 267	-166 020
KONSULENTHONORAR	0	-8 162	-8 162
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 975	-666 793	-725 768
FORSIKRINGER	-63 149	-239 521	-302 670
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 269 825	-1 269 825
ENERGI / FYRING	-161 776	-635 278	-797 053
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-565 395	-565 395
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 039	-183 393	-224 432
SUM DRIFTSKOSTNADER	-388 143	-4 092 842	-4 480 983
DRIFTSRESULTAT FØR IN	-118	4 434 956	4 434 840
INNBET.ANDEL FELLESGJ.	0	1 797 330	1 797 330
DRIFTSRESULTAT	-118	6 232 286	6 232 170
FINANSINNEKTE/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	118	6 793	6 910
FINANSKOSTNADER	0	-855 046	-855 046
RES. FINANSINNT/KOSTN.	118	-848 253	-848 136
RESULTAT	0	5 384 033	5 384 033

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91120053. 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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.03. og 1.09.** 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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.23

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.

Sak 1 Valg av møteleder

Kim Størksen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Cathrine Johansen

Tor Stian Mathisen

Varamedlem (kun 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.