



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6230

BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9

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 28. mai kl. 16:00 og lukker 31. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6230>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjell Inge Erikstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gabriela Moyano og Johan Sandborg 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Sandborg
-

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024–2025

Styresammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder: Kjell Inge Erikstad
- Styremedlemmer: Oda Marie Arnesen Jønsberg og Gabriela Moyano

Det er avholdt tre ordinære styremøter og to ekstraordinære generalforsamlinger. I tillegg er det gjennomført ett allmøte.

Økonomi og finansiering

I løpet av perioden har styret hatt dialog med OBOS Bank og OBOS Eiendomsforvaltning. Etter den ekstraordinære generalforsamlingen har borettslaget fattet vedtak om å vike fra ordningen med fellesobligasjon, for å kunne reforhandle eksisterende lån og eventuelt ta opp nye lån gjennom OBOS Bank. Det nye lånet har lavere rente enn dagens avtale, noe som vil redusere de månedlige felleskostnadene for andelseierne.

Styret har i tillegg arbeidet målrettet med å kartlegge og følge opp vedlikeholdsbehovene i bygningsmassen. En forutsetning for å kunne søke om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) er at vedlikeholdsbehovene er tilstrekkelig utbedret. Dette har vært et sentralt tema i styrets arbeid gjennom året.

Budsjett for 2025 ble vedtatt med en økning i felleskostnadene på 8 % fra 1. januar 2025, hovedsakelig grunnet forventede vedlikeholdsutgifter.

Vi har forsøkt å reforhandle forsikringsavtaler, men grunnet skadehistorikken på huset, og at vi ikke kunne vise til vedlikeholdsplaner eller gjennomført vedlikehold ville ikke andre forsikringsselskap gi oss tilbud.

Vedlikehold og bygningsmessige forhold

Balkongprosjekt

Styret har gjennomført to ekstraordinære generalforsamlinger for å få vedtatt rehabilitering av balkonger i 2. etasje. Første møte resulterte ikke i tilstrekkelig flertall, og saken ble derfor behandlet på nytt. I forkant av den andre generalforsamlingen ble det gjennomført et allmøte, hvor beboerne ble informert om behovet for rehabilitering, kostnadsfordeling og forslag til løsninger. Det ble deretter vedtatt å gå videre med prosjektet.

Utett bygningsmasse

I leilighet U0101 har det vært problemer med vanninntrengning. Styret har involvert OBOS Prosjekt for å vurdere skadeomfanget og sikre korrekt utbedring. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Fasademaling

Styret har identifisert behov for maling av byggets fasade. Dette planlegges nærmere vurdert våren 2025. Av hensyn til kostnader vurderes det om deler av arbeidet kan utføres som dugnad.

Brannvern

Det er gjennomført en gjennomgang av borettslagets brannsikkerhet. Nye batterier til røykvarslere er anskaffet, og det er kjøpt inn nye brannslukningsapparater. Styret har i tillegg kontaktet leverandør for å vurdere videre oppdatering av brannvernutstyr.

Langtidsutleie

Det er innvilget søknad om langtidsutleie av leilighet 7 frem til 5. januar 2027. Vedtaket ble fattet etter dokumentasjon på at andelseier har bodd i boligen innenfor kravet i vedtektene.

Internett og fellesavtale

Styret har inngått en ny fellesavtale med Bergen Fiber med en hastighet på 1000/1000 Mbps og fem års bindingstid. Avtalen inkluderer gratis installasjon og gir alle andelseiere lik tilgang til raskt og stabilt nett.

Allmøte

Det ble avholdt allmøte våren 2025 for å gi informasjon om vedlikeholdsbehovene i borettslaget, bakgrunnen for ekstraordinær generalforsamling og den økonomiske situasjonen. Dette møtet la grunnlaget for god forankring blant andelseierne og bredere forståelse for styrets prioriteringer.

BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		266 627	113 192
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		442 178	492 404
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-330 008	-338 969
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		112 170	153 435
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		378 797	266 627
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		381 285	269 490
Kortsiktig gjeld		-2 488	-2 863
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		378 797	266 627

BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 118 677	1 077 976	1 195 000	1 204 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 118 677	1 077 976	1 195 000	1 204 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	-705	-1 000	-1 000
Styrehonorar	4	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-5 449	-5 170	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 365	-34 535	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-5 955	-3 438	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-22 590	-1 907	-65 500	-66 000
Forsikringer		-136 402	-127 076	-135 000	-162 000
Kommunale avgifter	8	-88 888	-81 749	-88 500	-98 000
Energi/fyring		-4 429	-4 369	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 336	0	0	-38 000
Andre driftskostnader	9	-2 361	-2 313	-6 500	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-317 479	-266 261	-353 000	-432 000
DRIFTSRESULTAT		801 198	811 715	842 000	772 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 953	2 390	0	0
Finanskostnader	11	-361 973	-321 701	-348 000	-343 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-359 020	-319 311	-348 000	-343 000
ÅRSRESULTAT		442 178	492 404	494 000	429 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		442 178	492 404		

BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9
ORG.NR. 988 924 776, KUNDENR. 6230

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 920 001	12 920 001
Tomt		2 280 000	2 280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 200 001	15 200 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 583	12 624
Andre kortsiktige fordringer	13	26 300	109 279
Driftskonto OBOS-banken		325 280	147 469
Sparekonto OBOS-banken		122	118
SUM OMLØPSMIDLER		381 285	269 490
SUM EIENDELER		15 581 286	15 469 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		5 513 515	5 071 337
SUM EGENKAPITAL		5 553 515	5 111 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 905 283	6 235 291
Borettsinnskudd	15	4 120 000	4 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 025 283	10 355 291
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		571	849
Påløpte renter		1 917	1 944
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 488	2 863

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 581 286	15 469 491
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	15 120 000	15 120 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.04.2025

Styret i Borettslaget Landåsveien 9

Kjell Inge Erikstad /s

Gabriela Moyano /s

Oda Arnesen Jønsberg /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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Lån/Renter	774 960
Felleskostnader	417 360
TV/Internett	9 336
Andre overført./anvendelser	-82 979
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 118 677

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 5 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 449.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 955
SUM KONSULENTHONORAR	-5 955

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 790
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 590

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 638
Vann- og avløpsavgift	-32 141
Feieavgift	-3 480
Renovasjonsavgift	-27 629
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 888

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-145
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 361

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 833
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 120

SUM FINANSINNEKTER	2 953
---------------------------	--------------

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-361 973
------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-361 973
----------------------------	-----------------

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	12 920 001
---------------------	------------

SUM BYGNINGER	12 920 001
----------------------	-------------------

Gnr.161/bnr.741

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finans	26 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 300

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -9 240 000

Nedbetalt tidligere 3 004 709

Nedbetalt i år 330 008

-5 905 283

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -5 905 283**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -4 120 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 120 000**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd 4 120 000

Pantelån 5 905 283

TOTALT 10 025 283

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 12 920 001

Tomt 2 280 000

TOTALT 15 200 001

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Landåsveien 9** som viser et overskudd på kr 442 178. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

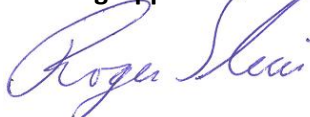
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 14. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 6230 Selskapsnavn: BORETTSLAGET LANDÅSVEIEN 9

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

Kjell Inge Erikstad er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gabriela Moyano og Johan Sandborg er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 5 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Johan Sandborg



**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.