

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 2. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedtsvei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2025

Fyllingsdalen, 12.03.2025

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 2. april 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Godkjenning av dagsorden
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps
- g) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

2. Rapport fra styret og miljøutvalg (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantings vei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantings vei 47

Styremedlem Siren Ingveig Larsson, Torgny Segerstedts vei 174

Varamedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedts vei 172

Varamedlem Dagmar Reutz Hillestad, Hjalmar Brantings vei 75

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling siden forrige ordinære generalforsamling.

Møter og oppstart av forprosjekt rehabilitering med Balkongentreprenøren.

Møte med JM Norge om tomteutvikling høsten 2024 der vi fikk en liten presentasjon som ble vist på beboermøte 27.11.24 der en tentativ fremdriftsplan for prosjektet var vedlagt.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene kalles inn til styrets møter på lik linje med styremedlemmer.

Styret har avholdt ett beboermøte.

Tre representanter fra borettslaget har deltatt på BOB`s høstseminar.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har vedtatt et bytte av forsikringsselskap fra Protector forsikring til IF skadeforsikring. BOB tilbyr gjennom sin avtale med If å være borettslagets representant i skadesaker og ordner alt det praktiske som avtaler med takstmenn og utførende håndverkere. Dette vil lette arbeidsbyrden på vaktmester i skadesaker. Etter mange år som kunde i Protector måtte borettslagets styre klage Protector forsikring inn til Finansklagenemden etter avslag på forsikringsdekning til juridisk bistand i forbindelse med sak mot Bybanen Utbygging angående forurensing på tomten. Borettslaget vant frem og fikk dekket deler av kostnadene til juridisk bistand knyttet til denne saken.

Beplantning i samråd med miljøutvalg og uteutvalget. Rydding av vegetasjon i overgrodde bed.

Etablering av to fartsdempere ved lekeplassen. Styret ønsker å etablere flere i borettslaget da de gir en god effekt. Oppmerking av parkering ved blokk 5.

Etter brudd på hovedvannledning til blokk 4, 5 og 6 sommeren 2024 har styret bestilt utredning av kostnader til utskifting av hovedvannledningene og å overføre eierskap og ansvar for de til Bergen Kommune.

Utskifting av varmtvannsberederrom i blokk 1 ble utført høsten 2024 etter gjentatte lekkasjer som skapte driftsstans og ustabil leveranse av varmtvann. Berederrommet var ca 25 år og har dermed nådd sin levetid. Kostnaden på utskiftingen var på ca 550.000 kr inkl mva

Sprøytemaling av garasje i blokk 1 ble vedtatt i styret høsten 2024 og utført i januar 2025. Malerarbeidet er utført slik som i blokk 7 med gule striper på skillevegger for å øke synligheten. Kostnad til maling inklusiv leie av lift kr 536.000, - inkl mva.

Oppsigelse av samspillsavtale med Balkongentreprenøren og forslag til igangsettelse av forprosjekt rehabilitering med BOB som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15.01.25

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Videre arbeid med forprosjekt rehabilitering i samarbeid med BOB og arkitektgruppen Cubus med mål å innhente priser på ulike forslag til fasaderehabilitering som kan fremlegges på generalforsamling.

Møter med JM Norge om fremdrift i prosjekt tomteutvikling er avtalt to ganger i året. Ofte ved behov.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for laget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring.

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10. 000,-

NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere omgående ta kontakt med vaktmester på mob. 934 39 645 slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating (fremleie)

I 2024 har 17 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris kr 3.655.000, -

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til markedspris. Det foreligger ikke generell takst på boligen, verken hos styret eller BOB.

Pr. 31.12.2024 har borettslaget 2 fremleie av hele boligen

Skal du ha takst på andel, må du selv kontakte privat takstmann.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 8,698,720, - mot et budsjettert overskudd på kr 4,561,040, -

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

Styret har søkelys på godt bomiljø og vil forsøke å bidra til felles aktiviteter både sommer og vinter. Vi viser ellers til årsrapport fra miljøutvalget

5. HMS

Vi har ikke registret skade på ansatte.
Ingen skade på ferdsel i laget.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker regnskapet.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Styret er opptatt av at ansatte skal ha godt arbeidsmiljø og legger forholdene til rette for det.

9. Likestilling

Styret og ansatte i borettslaget består av 5 menn og 4 kvinner. Styret mener å ha en jevn fordeling mellom menn og kvinner

10. Forurensning av det ytre miljø

Laget kan ikke anses å forurense det ytre miljø og har lagt til rette for kildesortering ved plassering av containere for papir, matavfall, plast og glass/metall, rundt om i laget.

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2024.

Fyllingsdalen, 3. mars 2025

Øyvind Stikholmen	Frode Sæterdal	Dani Hellem	Siren Ingveig Larsson
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Miljøutvalget 2024

Miljøutvalget har i 2024 bestått av Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen og Tor-Arne Torsvik.

Vi har hatt flere møter i løpet av året i tillegg til å holde hverandre oppdatert i gruppechatten vår.

To av medlemmene i utvalget har deltatt i Bålfestkomitéen som består av representanter fra de 5 borettslagene rundt Ortuvann. Bålfest ved St. Hans er et stort arrangement med mange aktiviteter. I år var det ca 2000 barn og voksne til stede. Det er derfor mye planlegging og dugnadstimer som ligger bak arrangementet.

Utvalget arrangerte Sommersamling for alle i borettslaget på den store lekeplassen 31. mai. Utvalget hadde kjøpt inn flere uteleker (kubb, krocket, hoppetau og slengtau). Disse lekene og baller skal vi finne plass til slik at de blir tilgjengelige for beboerne. Det ble servert hamburgere og pølser med tilbehør som styret i VSB hadde kjøpt inn. Vi var heldige med været, slik at det var et godt oppmøte.

Halloween ble markert 31. oktober. Det var langt færre som møtte frem i år enn i de to foregående årene, på grunn av skikkelig regnvær, men de som kom, fikk rikelig med snop...

Vi var like uheldig med været og oppmøtet under årets Juletretenning første søndag i advent. Utvalget stilte med gløgg og pepperkaker og delte ut fakler til de som gikk en runde i borettslaget. Nissen kom og delte ut snopeposer.

Miljøutvalget har også fokus på de grønne områdene i borettslaget. Vi fikk handlet på salg hos Fyllingsdalen hagesenter og plantet ut ulike bærbusker og prydbusker i området i løpet av høsten. Blåbær, bjørnebær, rød og hvit rips og stikkelsbær er plantet ut og vi håper at det går an å plukke fra disse buskene allerede i år. Vi har også plantet syrin og duftskjærsmine og noen røde busker.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets og miljøutvalgets årsrapporter tas til orientering.



Til generalforsamlingen i Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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.

Offices in:

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert Revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 08:02:17 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**Vestre Sælemyr Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 531 618	23 487 907	24 480 112	25 051 200
Andre inntekter	3	1 924 399	106 800	20 000	20 000
Sum inntekter		26 456 017	23 594 707	24 500 112	25 071 200
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 609 712	1 692 000	1 622 000	1 622 000
Dugnad		24 030	24 030	120 000	120 000
Styrehonorar	5	498 180	469 320	454 900	476 500
Andre honorarer	6	12 100	6 500	6 500	8 500
Arbeidsgiveravgift		308 279	313 786	305 300	309 500
Avskrivninger	7	325 485	367 535	314 300	178 600
Felles strøm og varme		2 665 379	2 752 071	3 000 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 464 417	5 153 438	5 510 000	6 200 000
Andre driftskostnader	8	2 841 607	2 813 259	3 280 772	3 162 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	114 046	119 382	183 000	183 000
Vedlikehold	10	1 456 992	1 336 726	2 225 000	2 275 000
Rehabilitering		0	6 649 781	0	0
Forretningsførsel		439 370	547 817	470 000	498 000
Revisjonshonorar		45 750	31 625	34 000	36 000
Andre konsulenthonorarer		547 208	1 351 615	400 000	400 000
Kontingent		111 859	111 045	111 300	111 300
Forsikring		869 754	790 525	885 000	978 000
Sum driftskostnader		17 334 167	24 530 455	18 922 072	19 558 400
Driftsresultat		9 121 850	-935 748	5 578 040	5 512 800
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		545 904	359 612	0	0
Andre renteinntekter		27	17	0	0
Andre finansinntekter		1 234	1 196	0	0
Sum finansinntekter		547 165	360 824	0	0
Rentekostnader lån		970 295	947 306	1 017 000	766 000
Sum finanskostnader		970 295	947 306	1 017 000	766 000
Resultat av finansposter		-423 130	-586 482	-1 017 000	-766 000
Resultat		8 698 720	-1 522 230	4 561 040	4 746 800
Til/fra annen EK		8 698 720	-1 522 230	0	0
Sum disponeringer		8 698 720	-1 522 230	0	0

Resultatrapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	51 812 053	51 812 053
Tomt	11, 12	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	851 045	1 176 530
Sum varige driftsmidler		53 831 510	54 156 996
Sum anleggsmidler		53 831 510	54 156 996
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 478 025	515 396
Andre fordringer		252 408	227 196
Sum fordringer		1 730 433	742 592
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		13 932 397	8 932 261
Skattetrekk		69 967	51 690
Sum bankinnsk. og kontanter		14 002 364	8 983 951
Sum omløpsmidler		15 732 797	9 726 542
SUM EIENDELER		69 564 307	63 883 538

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		36 100	36 100
Innskutt egenkapital		770 186	770 186
Sum innskutt egenkapital		806 286	806 286
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 000 830	35 302 110
Sum opptjent egenkapital		44 000 830	35 302 110
SUM EGENKAPITAL		44 807 116	36 108 396
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	13 925 186	17 415 027
Borettsinnskudd	12	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		22 176 886	25 666 727
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		221 006	226 630
Leverandørgjeld		1 183 245	475 406
Skyldige off. myndigheter		207 604	184 162
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		668 823	643 606
Påløpne renter		4 482	5 382
Annen kortsiktig gjeld		295 145	573 228
Sum kortsiktig gjeld		2 580 305	2 108 415
SUM GJELD		24 757 191	27 775 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 564 307	63 883 538

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Frode Sæterdal
Nestleder

Siren Ingveig Larsson
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	21 436 488	20 609 676	21 434 400	22 080 000
3810 Utleie lokaler	333 792	328 608	341 640	348 000
3812 Utleie parkeringsplasser	30 540	45 705	30 500	31 400
3816 TV/Internett	1 823 772	1 676 484	1 823 772	1 685 000
3825 Leieinntekter El-bil	309 210	229 618	252 000	309 000
3848 Gangvask	597 816	597 816	597 800	597 800
Sum felleskostnader	24 531 618	23 487 907	24 480 112	25 051 200

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	42 250	30 900	20 000	20 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	1 600 000	0	0	0
3863 Kompensasjon utleie parkering	0	75 900	0	0
3885 Andre inntekter	282 149	0	0	0
Sum andre inntekter	1 924 399	106 800	20 000	20 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,32
Lønnsgodtgjørelse til styret:	14 278

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	476 520	454 860	454 900	476 500
5331 Avsetning styrehonorar	21 660	14 460	0	0
Sum styrehonorar	498 180	469 320	454 900	476 500

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	8 500	6 500	6 500	8 500
5390 Honorar andre utvalg	3 600	0	0	0
Sum andre honorar	12 100	6 500	6 500	8 500

Note 7 - Andre eiendeler

	Ford Ranger Pickup RapCab	Feiemaskin Kärcher	Salt- og grusspreder	Plog
Anskaffelseskost pr.01.01	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Redskapsbære r Eggholm 2200	Veibom	Alladins hule	Container til salt/sand
Anskaffelseskost pr.01.01	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Sjørøverskute	Hobart FX-10A Oppvaskmaski n	Bom, Autogate 2,5 m	Ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Nytt lekeområde	Lekeapparater	Kostebil	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Egholm 220 Svingbar kost	Prosjektor, TV mm	Sofaer og stol	Toshiba varmepumpe D8-35
Anskaffelseskost pr.01.01	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	2 og 3 seter sofa	Plissegardiner	Diverse møbler	Eliet Super Prof on Road
Anskaffelseskost pr.01.01	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 300	10 584	4 759	130 468
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 758	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	1 341	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0
	Porttelefonanlegg	Sittegressklipp er	Ladesøyle m 2 ladestasjoner	
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	541 287	98 623	21 809	
Bokført verdi pr.31.12	707 837	105 424	36 441	
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4	

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	5 071	5 292	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	7 515	2 105	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 139	2 651	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 625	5 330	5 400	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	41 747	39 347	38 600	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	2 299	0	0
6300	Møtekostnader	10 175	3 923	20 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	20 964	26 389	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	94 912	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	351	4 306	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	517 845	496 153	510 000	526 000
6362	Maskiner og utstyr	0	39 746	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	8 481	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 147	95 526	0	0
6370	Garasjer	6 500	0	250 000	250 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	8 050	0	0	0
6375	TV/Internett	1 767 961	1 702 642	1 823 772	1 685 000
6377	Vakthold	39 174	39 174	35 000	39 000
6390	Andre driftskostnader	0	13 418	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	22 300	18 824	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	18 533	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	32 201	18 616	0	0
6630	Egenandel ved skade	40 000	0	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	109 345	0	0	0
6800	Kontorkostnader	22 718	33 146	40 000	40 000
6810	Dataprogramvarer(lisens)	0	338	0	0
6860	Kursutgifter	22 650	22 200	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 371	8 839	9 000	9 000
6940	Porto	2 323	3 383	1 000	1 000
7000	Drivstoff	33 028	29 419	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	46 255	27 947	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	15 404	0	0	0
7060	Bompenger , parkering	1 400	514	0	0
7120	Utleie bompenger,parkering mm	8 466	8 089	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	-7	3	0	0
7770	Bankgebyr	391	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 115	420	0	0
7782	Kostnader bomiljø	32 900	39 833	50 000	50 000
7790	Andre kostnader	0	9 944	0	0
Sum driftskostnader		2 841 607	2 813 259	3 280 772	3 162 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	13 048	1 397	20 000	20 000
6502 Brannvernustyr	0	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	21 546	24 374	30 000	30 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 693	17 263	30 000	30 000
6510 Verktøy og redskap	6 782	13 010	28 000	28 000
6540 Inventar	26 799	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 784	8 250	25 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	25 383	52 604	40 000	40 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	8 011	2 484	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	114 046	119 382	183 000	183 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	74 550	20 000	20 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	772 772	239 326	750 000	750 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	444 826	172 243	200 000	200 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	28 377	63 517	150 000	150 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	2 273	45 223	200 000	200 000
6608 Vedlikehold garasjer	40 126	548 889	500 000	550 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	75 000	75 000
6614 Vedlikehold maling	21 311	30 701	50 000	50 000
6615 Vedlikehold låssystemer	43 049	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	104 259	154 752	250 000	250 000
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr	0	7 525	0	0
Sum vedlikehold	1 456 992	1 336 726	2 225 000	2 275 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	51 812 054	1 168 412
Anskaffelseskost pr.31.12	51 812 054	1 168 412
 Bokført verdi pr.31.12	 51 812 054	 1 168 412
 Anskaffelsesår	 1972	 1972

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	22 176 886	25 666 727
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 13 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2013

50 776 655

Nedbetalt tidligere

33 361 628

Nedbetalt i år

3 489 841

Lånesaldo 31.12

13 925 186

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028

Sum langsiktig gjeld**13 925 186****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
90437197317

65

39 838

2 589 470

14

39 163

548 282

130

38 748

5 037 240

10

38 405

384 050

98

38 021

3 726 058

44

37 274

1 640 056

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	7 618 127	12 267 168
Periodens resultat	8 698 720	-1 522 230
Årets avskrivninger	325 485	367 535
Årets investeringer	0	-58 250
Avdrag lån	-3 489 841	-3 436 095
Endring i disponible midler	5 534 364	-4 649 040
Disponible midler 31.12.	13 152 492	7 618 127

12-490 - Årsreg...

Name

Stikholmen, Øyvind Sveri

Date

2025-03-12

Identification

 Stikholmen, Øyvind Sveri

Name

Larsson, Siren Ingveig

Date

2025-03-10

Identification

 Larsson, Siren Ingveig

Name

Sæterdal, Frode

Date

2025-03-10

Identification

 Sæterdal, Frode

Name

Hellem, Dani Andre

Date

2025-03-13

Identification

 Hellem, Dani Andre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

3. Årsregnskap for 2024

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2024 ble pålydende kr 8,698,720, -

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

Styret har et hektisk og krevende år bak seg, slik det kommer frem i Årsrapport. Styret har hatt møtevirksomhet med Balkongentreprenøren og vært i forhandlinger med Bybanen Utbygging om forurensing på tomt.

Styrets godtgjørelse for perioden 2024 til 2025, skal være kr 1370 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2024 - 2025 blir kr 494 570,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styreleder bruker sin private mobil telefon i vervet.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 3.600, - i året.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025 i Vestre Sælemyr Borettslag

Styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder for 2 år	Øyvind Stikholmen
Styremedlem for 2 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Maj Oddrun Johannessen

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2027
Styremedlem	Frode Sæterdal	2026
Styremedlem	Dani Hellem	2026
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2026
Varamedlem	Maj Oddrun Johannessen	2026

Valgkomiteen i perioden:

Linda Loen – leder

Linda Loen

Vivian Torsvik – medlem

Vivian Torsvik

Stig Førde – medlem

Stig Førde

Jan Gunnar Rolland Olsen – medlem

Jan-G.R. Olsen

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Linda Loen – Er i vervet

Vivian Torsvik – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

7. Innkomne saker

Forslag fra Tom Steffensen, Andel 258

Forslag til generalforsamling den 02.04.2025

Vi skal nå inn i en aktiv tid med rehabilitering av bygningsmasse. Det vil bli mange beslutninger/avstemninger som skal gjøres.

Møtelokalet vårt er dårlig egnet for stort fremmøte. Tiden er nå inne for at digital løsning blir tatt i bruk ved alle avstemninger i borettslaget, som en tilleggsløsning til ordinært frammøte. Det være seg generalforsamling, eller vanlige beboermøter.

Digital løsning er etter hvert vanlig praksis i borettslag, BOB har bred erfaring og har bistått oss tidligere med digital løsning, (borettslaget vårt har jo teknologien på plass)

Med et slikt tiltak gir vi alle som ønsker å avgi stemme anledning til det, uten personlig fremmøte/fullmakt, helt i tråd med forskrift om avstemning i borettslag.

Fullmakter er jo problematisk, man vil jo gjerne høre argumentasjon før man avgir sin stemme. Vi må vel kunne si at fremmøte på GF og andre infomøter har for lav prosentandel. Det kan være mange grunner til at folk ikke stiller på møter, det borettslaget bør være interessert i, er jo å få flest mulig av andelseieren til å avgi sin stemme, jo flere som avgir stemme, desto høyere sannsynlighet for å få frem flertallets ønsker, og det må jo være i alles interesse.

Åpner en for digital løsning, vil nok prosentandelen øke, og man slipper utgifter til å leie egnede møtelokaler.

Forslag til GF fra andelseier:

Det innføres digital løsning ved avstemning på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte.

Styret har vurdert forslaget og vil komme med noen bemerkninger.

Hovedregelen etter brl. § 7-4 (4) er at det er styret som har kompetanse til å avgjøre om generalforsamling skal gjennomføres ved fysisk eller digitalt møte.

Som øverste myndighet i borettslaget har imidlertid generalforsamlingen kompetanse til å overstyre styrets avgjørelse.

Styret vil også kommentere påstandene om at teknologien er på plass.

Det stemmer ikke. Vi har mulighet til og har gjennomført beboermøter på Teams, men i en generalforsamling stilles det krav til registrering av fremmøtte (digitalt og fysisk) og en mulighet for avstemming.

Dette har vi ikke og må kjøpe eller leie inn denne tjenesten.

Vi har tatt kontakt med BOB for råd om leverandør av slike tjenester og hvilke borettslag av vår størrelse som benytter fysisk og digital gjennomføring av generalforsamling. Tilbakemelding fra vår rådgiver er at de ikke har en leverandør å anbefale oss. Vår rådgiver i BOB kjenner kun til ett borettslag i Bergen som har forsøkt fysisk og digital gjennomføring, men de gjennomførte det kun en gang grunnet det arbeidet det medførte.

Styret finner det uheldig om generalforsamling binder styret til å gjennomføre en fysisk og digital generalforsamling. Da vil styret bli forpliktet til å gjennomføre fysisk og digital generalforsamling uansett kostnad på alle generalforsamlingsmøter, både ordinære og ekstraordinære.

Styret ønsker å nå ut til flest mulig av våre andelseiere både gjennom beboermøter og generalforsamlinger, men styret har også ansvar for å avholde en generalforsamling der alle fremmøtte får mulighet til å ytre sine meninger og ta sine valg på avstemming uten at teknologien skal svikte.

Vår vurdering er at møtelokalet vårt er stort nok til å håndtere de som ønsker å delta på generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres