

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 10. 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 2024

Fyllingsdalen, 20.03.2024

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 10. april 2024

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 2023

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre og valgkomité

6. 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 Brantingsvei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantingsvei 47

Styremedlem Siren Ingveig Larsson, Torgny Segerstedtsvei 174

Varamedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedtsvei 172

Varamedlem Dagmar Reutz Hillestad, Hjalmar Brantingsvei 75

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 17 møter hvor i alt 81 protokollerte saker har vært behandlet.

Det er avholdt tre ekstraordinære generalforsamlinger siden forrige ordinære generalforsamling.

Møter og korrespondanse ang. Samarbeidsavtale, vedr. verdirealisering av tomt.

Møter med Vidar Havsgård ved advokatfirma Thommessen AS, JM Norge og Arkitektgruppen Cubus.

Møter med BMO Entreprenør og prosjektledelse BOB E&R vedr. nødvendig vedlikehold av garasjeanlegg blokk 7.

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 tre beboermøter.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

Utarbeiding av avtale i samarbeid med JM Norge med formål å verdirealisere borettslagets tomt. Utkast til avtale mellom Vestre Sælemyr Borettslag og JM Norge ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling 22.01.24. Sak ble vedtatt med 81 stemmer for og 10 stemmer mot.

Sak om bytte av ladeleverandør til Aneo Mobility ble vedtatt på generalforsamling 29.03.23. Det er ved to tilfeller fremsatt krav om ekstraordinær generalforsamling fra en andelseier med støtte fra over 10% av andelseierne i denne saken. Siste gang 14 september 23 der det ble stemt over fremlegg om granskning. Sak ble vedtatt og forslagsstiller sendte inn begjæring om granskning til Bergen Tingrett. Sak ble senere trukket av forslagsstiller. Styret har fremforhandlet egne avtalevilkår gjeldende for Vestre Sælemyr Borettslag som ikke er forenelig med vedtaket fattet på generalforsamling 29.03.23. Det er styrets og BOB Juridisk vurdering at avtale ikke kan inngås uten ny behandling på generalforsamling. Grunnet stor motstand i denne saken vil styret la dette ligge inntil videre.

Vannlekkasjesaken i tilfluktsrom Hjalmar Brantings vei 127.

Vanninntrengningen oppsto høsten 2018 mens det pågikk omfattende gravearbeider på vår tomt grunnet flytting av V/A infrastruktur for å tilrettelegge for bybaneutbyggingen. Styret har ment Bybanen Utbygging var skyld i vanninntrengning og har hatt en langvarig prosess om dette. Etter at parkeringsarealer er tilbakeført i den stand de var i før utbygging ser vi at det fortsatt ligger en forhøyet grunnvannstand i området under tilfluktsrommet.

Styret tok på bakgrunn av dette ut stevning mot Bybanen Utbygging (Vestland Fylkeskommune) og deres forsikringsselskap Tryg Forsikring høsten 2023. Styret inngikk på vegne av borettslaget et forlik i saken og fikk tilkjent kr 1.600.000,- som fullt og endelig oppgjør i vannlekkasjesaken.

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold av garasjeanlegg i blokk 7 grunnet rustangrep på armering innstøpt i betong er utført. Garasjen ble stengt mens arbeidet pågikk. Det ble gravd rundt alle vegger og søyler ned til berg. Betong ble fjernet for å avdekke rust på armering. Etter behandling av rust ble det montert katodisk anlegg som skal hindre videre rustutvikling. Etter endt arbeid på betong ble garasjen reasfaltert og malt. Styret budsjetterte for dette arbeidet med kr 7.000.000, - Arbeidet ble utført innenfor rammene.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Oppstart av forprosjekt med formål og kartlegge løsninger til rehabilitering med fokus på å tilfredsstille de kommende EU krav om energieffektivisering av boligmasse.

Samarbeide med JM Norge i utvikling av tomt som en utvidelse av borettslaget med tilføring av nye andeler. JM Norge/Arkitektgruppen Cubus vil i første omgang be om et oppstartsmøte med Plan og Bygningsetaten og vil foreta en planlagt innsendelse av planforslag til første gangs høring vår/sommer 2025.

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 Protektor Forsikring.

Egenandel ved skader vil i 2024 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 2023 har 25 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris kr 3.430.000,-

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

Pr. 31.12.2023 har borettslaget 4 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 2023

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 1.522.230,- mot et budsjettert underskudd på kr 2.149.300,- Årsaken til underskudd i regnskapet er knyttet til nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget i blokk 7. Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

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 registrert en skade på ansatt, som har vært kontrollert av helsevesenet. 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, plast og glass/metall, rundt om i laget.

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2023.

Fyllingsdalen, 10. mars 2024

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

Rapport fra miljøutvalget

Miljøutvalget har i 2023 bestått av Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen og Tor-Arne Torsvik.

Vi har hatt 5 møter i løpet av året i tillegg til å holde hverandre oppdatert i gruppechatten vår.

Utvalget har deltatt i St. Hans komitéen 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 **Bruktmarked** i felleslokalene lørdag 30. september. Det var ca 15 selgere med mye forskjellig på bordene. Det var alt fra bøker og porselen til klær, sportsutstyr og leker. God stemning og en god del folk innom i løpet av dagen. Dette er et tiltak vi gjerne inviterer til igjen.

Halloween ble markert på den store lekeplassen 31. oktober. Denne gangen hadde vi arrangementet sammen med Lyshovden borettslag på grunn av rehabilitering i deres lag. Vi hadde tent grillen slik at folk kunne grille medbrakt mat. Utdeling av snop var veldig populært. Mange barn og voksne i skumle kostymer og sminke koste seg på lekeplassen.

Juletretenning første søndag i advent trekker alltid en del folk. 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 fokus på grøntanlegget i borettslaget og har planlagt å plante ut ulike bærbusker i området i løpet av våren. Vi må finne steder som er lett tilgjengelige for alle og som heller ikke kommer i veien for kommende rehabilitering av blokkene.

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 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 avvirket.

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 regnskapestimatene 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

Magnar Ekerhovd
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."

Magnar Høgh Ekerhovd

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-15 10:18:13 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

**Vestre Sælemyr Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 487 907	22 159 219	23 508 300	24 480 112
Andre inntekter	3	106 800	1 444 132	20 000	20 000
Sum inntekter		23 594 707	23 603 351	23 528 300	24 500 112
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 692 000	1 694 081	1 530 200	1 622 000
Dugnad		24 030	47 475	120 000	120 000
Styrehonorar	5	469 320	470 700	440 400	454 900
Andre honorarer	6	6 500	16 600	6 000	6 500
Arbeidsgiveravgift		313 786	319 009	292 400	305 300
Avskrivninger	7	367 535	404 895	352 300	314 300
Felles strøm og varme		2 752 071	3 339 971	3 500 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 153 438	4 858 153	5 184 000	5 510 000
Andre driftskostnader	8	2 813 259	2 633 208	3 083 600	3 280 772
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	119 382	202 621	142 000	183 000
Vedlikehold	10	1 336 726	3 329 953	8 475 000	2 225 000
Rehabilitering	11	6 649 781	0	0	0
Forretningsførsel		547 817	404 431	425 800	470 000
Revisjonshonorar		31 625	31 500	31 600	34 000
Andre konsulenthonorarer		1 351 615	703 985	200 000	400 000
Kontingent		111 045	111 492	111 300	111 300
Forsikring		790 525	757 010	854 000	885 000
Tap på fordringer		0	63	0	0
Sum driftskostnader		24 530 455	19 325 147	24 748 600	18 922 072
Driftsresultat		-935 748	4 278 204	-1 220 300	5 578 040
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		359 612	131 142	0	0
Andre renteinntekter		17	149	0	0
Andre finansinntekter		1 196	1 193	0	0
Sum finansinntekter		360 824	132 484	0	0
Rentekostnader lån		947 306	588 439	929 000	1 017 000
Andre rentekostnader		0	223	0	0
Sum finanskostnader		947 306	588 662	929 000	1 017 000
Resultat av finansposter		-586 482	-456 178	-929 000	-1 017 000
Resultat		-1 522 230	3 822 026	-2 149 300	4 561 040
Til/fra annen EK		-1 522 230	3 822 026	0	0
Sum disponeringer		-1 522 230	3 822 026	0	0

Resultatrapport 2023 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	51 812 053	51 812 053
Tomt	12, 13	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	1 176 530	1 485 815
Sum varige driftsmidler		54 156 996	54 466 280
 Sum anleggsmidler		 54 156 996	 54 466 280
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	24 760
Forskuddsbetalte kostnader		515 396	1 229 012
Andre fordringer		227 196	202 819
Sum fordringer		742 592	1 456 591
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		8 932 261	12 592 540
Skattetrekk		51 690	57 970
Sum bankinnsk. og kontanter		8 983 951	12 650 510
Sum omløpsmidler		9 726 542	14 107 101
 SUM EIENDELER		 63 883 538	 68 573 381

Balanse pr. 31.12.2023

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
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		35 302 110	36 824 340
Sum opptjent egenkapital		35 302 110	36 824 340
SUM EGENKAPITAL		36 108 396	37 630 626
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	17 415 027	20 851 122
Borettsinnskudd	13	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		25 666 727	29 102 822
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		226 630	184 226
Leverandørgjeld		475 406	355 131
Skyldige off. myndigheter		184 162	186 263
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		643 606	627 205
Påløpne renter		5 382	4 444
Annen kortsiktig gjeld		573 228	482 664
Sum kortsiktig gjeld		2 108 415	1 839 933
SUM GJELD		27 775 142	30 942 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 883 538	68 573 381

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Frode Sæterdal
Nestleder

Siren Ingveig Larsson
Styremedlem

Balanserapport 2023 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	20 609 676	19 287 852	20 608 000	21 434 400
3810 Utleie lokaler	328 608	308 556	328 500	341 640
3812 Utleie parkeringsplasser	45 705	88 674	45 500	30 500
3816 Kabel-TV	1 676 484	1 671 069	1 676 500	1 823 772
3825 Leieinntekter El-bil	229 618	246 045	252 000	252 000
3848 Gangvask	597 816	557 023	597 800	597 800
Sum felleskostnader	23 487 907	22 159 219	23 508 300	24 480 112

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	30 900	17 800	20 000	20 000
3863 Kompensasjon utleie parkering	75 900	1 408 238	0	0
3885 Andre inntekter	0	18 094	0	0
Sum andre inntekter	106 800	1 444 132	20 000	20 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,28
Lønnsgodtgjørelse til styret:	34 763

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	454 860	440 400	440 400	454 900
5331 Avsetning styrehonorar	14 460	30 300	0	0
Sum styrehonorar	469 320	470 700	440 400	454 900

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	6 500	13 000	6 000	6 500
5390 Honorar andre utvalg	0	3 600	0	0
Sum andre honorar	6 500	16 600	6 000	6 500

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	5 752
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	31 751	9 520	142 329
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 458	148 175	42 840	581 179
Bokført verdi pr.31.12	3 641	10 584	4 759	130 468
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1	1	1

	Porttelefonanl egg	Sittegressklipp er	Ladesøyle m 2 ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	0
Årets tilgang	0	0	58 250
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	10 159
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	416 375	57 813	10 159
Bokført verdi pr.31.12	832 750	146 234	48 091
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	7	4	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	5 292	7 238	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	2 105	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 651	1 925	0	0
5910	Kantinekostnader	0	154	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 330	13 373	10 100	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	39 347	31 313	33 500	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	2 299	0	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	2 500	0	0
6300	Møtekostnader	3 923	0	20 000	20 000
6325	Renovasjon	0	200	0	0
6326	Snømåking og brøyting	26 389	15 797	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	94 912	0	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 306	174	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	496 153	469 282	510 000	510 000
6362	Maskiner og utstyr	39 746	12 949	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	95 526	68 817	0	0
6370	Garasjer	0	0	250 000	250 000
6375	TV/Bredbånd	1 702 642	1 640 442	1 671 000	1 823 772
6377	Vakthold	39 174	35 522	35 000	35 000
6390	Andre driftskostnader	13 418	12 363	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	18 824	63 460	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	18 533	32 291	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	18 616	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	33 146	44 047	15 000	40 000
6810	Dataprogramvarer(lisens)	338	0	0	0
6860	Kursutgifter	22 200	30 600	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	8 839	8 628	9 000	9 000
6940	Porto	3 383	5 830	1 000	1 000
7000	Drivstoff	29 419	37 699	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	27 947	1 367	30 000	30 000
7060	Bompenger , parkering	514	125	0	0
7120	Utleigg bompenger,parkering mm	8 089	8 217	6 000	10 000
7740	Øreavrunding	3	5	0	0
7779	Andre gebyr	420	2 304	0	0
7782	Kostnader bomiljø	39 833	66 589	35 000	50 000
7790	Andre kostnader	9 944	0	0	0
Sum driftskostnader		2 813 259	2 633 208	3 083 600	3 280 772

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	1 397	35 657	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	24 374	51 270	5 000	30 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	17 263	12 359	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	13 010	57 162	28 000	28 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	8 250	23 890	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	52 604	21 702	24 000	40 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	2 484	580	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		119 382	202 621	142 000	183 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	74 550	94 004	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	239 326	399 121	500 000	750 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	172 243	296 577	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	63 517	25 242	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	45 223	1 303 423	200 000	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	548 889	71 781	7 000 000	500 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	75 000	75 000
6614	Vedlikehold maling	30 701	619 709	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	6 114	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	96 049	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	154 752	417 935	250 000	250 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	7 525	0	0	0
Sum vedlikehold		1 336 726	3 329 953	8 475 000	2 225 000

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rehabiliteringsprosjekt garasjer					
9036	Honorar annen teknisk bistand	159 875	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	358 675	0	0	0
9290	Totalentreprise	6 131 231	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		6 649 781	0	0	0

Note 12 - 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 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	25 666 727	29 102 822
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 14 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2013

50 776 655

Nedbetalt tidligere

29 925 533

Nedbetalt i år

3 436 095

Lånesaldo 31.12

17 415 027

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028

Sum langsiktig gjeld**17 415 027****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 90437197317	65	49 822	3 238 430
	14	48 978	685 692
	130	48 459	6 299 670
	10	48 030	480 300
	98	47 550	4 659 900
	44	46 615	2 051 060

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	12 267 168	13 209 193
Periodens resultat	-1 522 230	3 822 026
Årets afskrivninger	367 535	404 895
Årets investeringer	-58 250	-204 048
Avdrag lån	-3 436 095	-3 556 660
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-1 408 238
Endring i disponible midler	-4 649 040	-942 025
Disponible midler 31.12.	7 618 127	12 267 168

12-490 - Årsreg...

Name
Larsson, Siren Ingveig

Date
2024-03-11

Identification
 Larsson, Siren Ingveig

Name
Stikholmen, Øyvind Sveri

Date
2024-03-11

Identification
 Stikholmen, Øyvind Sveri

Name
Sæterdal, Frode

Date
2024-03-11

Identification
 Sæterdal, Frode

Name
Hellem, Dani Andre

Date
2024-03-08

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 2023

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2023 ble negativt pålydende kr -1.522.230,-

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 fra 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 utstrakt møtevirksomhet i samarbeidsmøter med JM Norge og i forhandlinger med Bybanen Utbygging. Ladesaken har også vært en krevende prosess for styret.

Styrets godtgjørelse for perioden 2023 til 2024, skal være kr 1320 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse. Styreleder bruker sin private mobil telefon i vervet. Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes med særskilt honorar.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 blir kr 476 520,-. Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 3.600, - i året.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2024 i Vestre Sælemyr borettslag

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Innstilling:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Dani Hellem
Varamedlem for 1 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Dagmar Reutz Hillestad

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammensetning og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2025
Nestleder	Frode Sæterdal	2026
Styremedlem	Dani Hellem	2026
Styremedlem	Siren Ingveig Larsson	2025
Varamedlem	Vigdis Aslagsen	2025
Varamedlem	Dagmar Reutz Hillestad	2025

Valgkomitéen i perioden:

Haldor Halvorsen – leder

Haldor Halvorsen

Hilde Lauritzen – medlem

Hilde Lauritzen

Linda Loen – medlem

Linda Loen

Vivian Torsvik – medlem

Vivian Torsvik

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Linda Loen – Er i vervet

Vivian Torsvik – Er i vervet

Stig Førde – Ny representant

Jan Gunnar Rolland Olsen – Ny representant

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

6. Innkomne saker

Forslag fra Agnethe B Grønnesby, Andel 91

Gjerder med port rundt lekeplass.

Det foreslås at det settes opp gjerder (med porter) rundt lekeplassen i borettslaget ala slik det er gjort i Sælensminde borettslag.

Dette foreslås for å gjøre lekeplassen tryggere for barna som leker der, spesielt de små som ikke har evnen til å vurdere farer. Siden det kjøres tett opp til lekeplassen oppleves lekeplassen som noe utrygg. Spesielt farlig er det om barn løper ut av lekeplassen og ut på gangveien uten å tenke på at det kan komme et kjøretøy kjørende. For å unngå slike situasjoner er det ønskelig med gjerder rundt lekeplassen med porter der det er naturlig å gå til og fra plassen.

Styret ser andelshavers poeng i at det kan oppstå faresituasjoner med barn som leker og biler som kjører i borettslaget. Etter styrets mening bør lekeplassen være åpen og innbydende og ønsker å foreslå at det etableres tiltak for å redusere hastigheten til de kjørende i laget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret se på løsninger for å redusere hastighet og kjøring i borettslaget med spesielt fokus rundt lekeplassen.

Forslag fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Forslag lagt i postkassen til styreleder, dato: 28 februar 2024.

Et trivelig uteområde som beboerne er stolte av oppleves trygt. For det vi bryr oss om, og har et forhold til, tar vi bedre vare på og oppfører oss ordentlig i. Det betyr at uteområdene ikke bare skal være vakre omgivelser for våre hjem, men også en trygg ramme for tur, aktivitet og trivsel. I tillegg vil en forbedret standard på uteområdene vesentlig kunne øke statusen til laget og verdien på andelene. Laget disponerer mye utearealer, bestående for det meste av og

store grøntområder, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser og blomsterbed ved oppganger. Potensialet er stort.

De fleste oppganger har fine blomsterbed, og gresset blir holdt nede i grøntområdene – der har det blitt gjort en god jobb. Det har opp gjennom årene vært fremmet flere initiativ til å forbedre uteområdene, uten at dette har ført frem. Det er nedslående, for med vilje, enkle grep og til lave kostander kan det iverksettes tiltak som vil kunne utgjøre en stor forskjell.

Med formål å kunne bidra til å forbedre uteområdene foreslås det å opprette et utvalg (Uteutvalget) med følgende mandat;

- *på grunnlag av egne vurderinger og innspill fra andelshavere, identifisere tiltak som kan forbedre lagets uteområder*
- *en oppstilling med beskrivelse av identifiserte tiltak og forslag til utførelse skal fremmes for styret innen 1. mai hvert år*
- *tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
- *utvalget skal til påfølgende ordinære generalforsamling orientere om oppfølging og status for forslåtte tiltak.*

Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere.

Følgende sammensetning velges for 2 år av generalforsamlingen 10. april 2024: Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Styret støtter forslaget fullt ut. Dette utvalget kan med fordel samarbeide med miljøutvalget dersom det er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling vedta opprettelse av et uteutvalg som skal ha fokus på uteområdene og jobbe etter mandat beskrevet i forslaget. Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-standal velges for 2 år.

Forslag fra Sven-Atle Lygren

Prosjekt rehabilitering.

Styret fikk i generalforsamlingen 2.mai 2022 fullmakt til å fortsette arbeid med prosjektene gjennomføring "vedlikeholdsplan" og "verdirealisering tomt"

Det vises til orienteringsmøte 27.09.23 hvor representant fra Bergen

Byggrådgivning holdt en god orientering, med anbefalinger til gjennomføring av prosjektet rehabilitering/vedlikehold.

Rådgiveren viser blant annet til vedlikeholdsplan av 2020, og avsnittene veien videre, informasjon til beboere og prosess. Presentasjonen er lagt ut på lagets hjemmeside.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret avholde jevnlig orienteringsmøter/beboermøter i prosessen, hvor kravdokumentasjon og økonomiske konsekvenser blir presentert.

Dette forslaget er i tråd med styrets intensjon og tanker rundt gjennomføringen av en rehabilitering. Styret støtter forslagsstillers forslag til vedtak.