



# **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024**

## **SØLVBERGET BORETTSLAG**

**Dato: Onsdag 20. mars 2024**

**Tid: 18:30**

**Sted: Grendahuset**



## **SAKSLISTE:**

### **SAK 1.** Konstituering

Valg av møteleder, referent, tellekorps og protokoll-underskrivere.

### **SAK 2.** Info om styrets arbeid

(Vedlagt)

### **SAK 3.** Årsregnskap 2023, og revisors beretning

(Vedlagt)

### **SAK 4.** Godtgjørelse til styremedlemmer

- Styrehonorar
- Honorarer til valgkomiteen

### **SAK 5.** Valg

- Styremedlemmer
- Varamedlemmer
- Valg av delegater til BOB's generalforsamling
- Valgkomite 2025

### **SAK 6.** Innkomne forslag

Det er ingen innkomne saker.

Alle beboere fikk brev i postkassen den 3. januar 2024, i tillegg ble det lagt ut på hjemmesiden og i påminnet i «Nytt fra Styret». Der sto det at forslag til saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen 2024, må være styret i hende senest den 31. januar 2024.

**Kun saker som er innsendt innen fristen vil bli drøftet på Generalforsamlingen.**

## Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Kun andelseier har stemmerett.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én stemme for andelen.

Ektefelle/samboer må derfor møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.

Fremleier har møte - og talerett, men har ikke stemmerett.

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Vær ute i god tid. (dør blir stengt kl. 18.25) Legitimasjon kan bli avkrevd.

**Skjemaet ligger bakers i tilsendte papirer.**

Vel møtt!

Bergen, 08.03.2024

For styret i Sølvberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen

# STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2023

## 1. Borettslagets virksomhet

### Formål

Sølvberget borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller sørge for oppføring av boligbygg eller leie i slike bygg til andelseiere. Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer). Når de skal brukes til formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), som er forretningsfører. (Jfr. borettslagets vedtekter S 1).

Sølvberget borettslag ligger i Bergenhus bydel i Bergen Kommune og har adresse Skytterveien 33, 5038 Bergen. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954519678.

## 2. Styret og styrets arbeid

### 2.1 Styrets sammensetning:

Styreleder:	Kjartan Gundersen
Nestleder:	Svein-Helge Hauge
Styremedlem:	Ingvild Skåden
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Lars Torgilstveit
1. Varamedlem.	Marius Solheim
2. Varamedlem.	Geir Tjore

### Anvisningsrett:

Styreleder og nestleder har anvisningsrett for selskapet.

### **Valgkomité:**

- Gertie Knudsen
- Elisabeth Haavik

### **2.2. Møtevirksomhet**

Fra styret ble konstituert i april 2023 og frem til og med februar 2024 har Styret avholdt 12 styremøter og 1 Budsjettmøte hvor i alt 111 protokollerte saker har vært behandlet. Styreleder har godkjent 23 søknader om nye andelshavere i borettslaget.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget. Varamedlemmene har hatt mulighet til å delta på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

### **Styret avholdt en rekke møter med bl.a.**

- BOB
- Møte med beboere
- Borettslagets tillitsvalgte
- Entreprenører og samarbeidspartnere
- Bank
- Forsikringsselskap
- Strøm leverandører
- Energirådgivere
- Bergen Kommune

### Tillitsvalgte i Skytterveien:

Nr. 6	Lars Torgilsteit	Nr. 20	Albart Tvedt
Nr. 8	Hildegunn Lirhus	Nr. 21	Siw-Anita Lien
Nr. 10	<i>Mangler per d.d.</i>	Nr. 23	Vegard F Asbjørnsen
Nr. 12	Monica Rutledal	Nr. 25	Margreta Tveisme
Nr. 13	Thomas Bergesen	Nr. 27	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 14	Torhild Mosland	Nr. 29	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 15	<i>Mangler per d.d.</i>	Nr. 31	Ingvild Skåden (1.-7.)
Nr. 16	Marius Solheim	Nr. 31	Britt Mæhle (8.-14.)
Nr. 17	Gertie Knudsen	Nr. 33	Elin Kvinge (1.-7.)
Nr. 18	Kari Lobenz Skarstein	Nr. 33	Ingvar Andreassen (8.-14)
Nr. 19	Turid G. Leseth		

Ansvarlig for kontakten med de tillitsvalgte fra styret har vært Ingvild Skåden.

De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

## 2.3. Saker under arbeid og planlegging

### Hjemmeside – en informasjonskanal

I løpet av 2023/24 har hjemmesiden til Sølvberget blitt stadig bedre. Målet er at dette skal bli en informasjonskanal hvor både beboere og utenforstående lettere kan følge med på hva som skjer i borettslaget. Her finnes blant annet «Nytt fra Styret» og en aktivitetskalender med hva som skjer i løpet av året.

I tillegg til «Nytt fra Styret» som henges opp i oppgangene og Driftsleder sine oppdateringer, både på Facebook og i oppgangene, så jobber styret med å stadig bli bedre til å holde beboere oppdaterte om hva som skjer i løpet av året. Styret oppfordrer beboere til å begynne å bruke hjemmesiden vår aktivt for å finne svar på det de måtte lure på.

Hjemmeside: [www.solvbergetborettslag.no](http://www.solvbergetborettslag.no)

Styret har meldt Borettslaget på ett forskningsprosjekt i samarbeid med ZEN + Balkong entreprenøren og SINTEF der vi vil være med i ett pilotprosjekt for å se

hvordan vi best mulig kan transformere dagens bygningsmasse om til mest mulig klimavennlige bygg. Dette er ett prosjekt som vil starte våren 2024 og etter hvert ende opp i en rapport for hva som blir de viktigste elementene for borettslaget å ha søkelys på i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av både eiendomsmassen og tekniske anlegg.

Pilotprosjektet har ingen kostnader for borettslaget.

## 2.4. Saker som har vært behandlet

### Utvidelse av Elbilparkering/ Parkering generelt

Etter utvidelsen viser det seg at vi forøyeblikket har nok EI-bil plasser. Det har det siste året også virket til å være god kapasitet på de felles ladeplassene.

Hyre leier i dag en plass og dette virker å ha vært ett vellykket prosjekt. Vi ser på muligheter til å få på plass en Hyre bil til som også er EI-bil.

### Ventilasjon

Alle leiligheter skal nå ha hatt service fordelt over 2 år. Det har vært gjort utbedringer av avvik på ventilasjonsanleggene i forbindelse med servicene. Proventa har dessverre hatt problemer med å få tak i reservedeler fra leverandøren av anleggene slik at for noen beboere har det tatt alt for lang til å få dette utbedret. Styret beklager dette.

Det er også under service oppdaget tilfeller av blokkerte ventilasjonsrør, dette er utbedret som reklamasjon.

Styret har ikke bestemt om en viderefører service med Proventa. Det vil uansett ikke bli utført service i 2024 da det ikke er spesifikke krav til service for boligventilasjon.

Filtre blir som vanlig utlevert av Driftsleder.

### HMS

HMS arbeidet i borettslaget har hatt og har som mål å verne om liv, helse og materielle verdier samt vedlikeholde og ivareta ansattes arbeidsmiljø.

Styret har i perioden fulgt opp krav stilt til borettslagets system for HMS på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess og kan dermed ikke regnes som et konkret arbeid utført bare i 2023.

Det ble i 2023 ikke rapportert uønskede hendelser med personskade i borettslaget. Det har vært utført fullstendige HMS runder i forbindelse med at det er utført

nødvendige tiltak/handlinger. Styret kjenner pr. i dag ikke til at det skal være utestående saker som kan være til fare for beboere i Sølvberget borettslag.

Det er i 2023 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeklassene i borettslaget.

Alle saker har vært behandlet gjennom vårt HMS Bevar system. Dette er et godt hjelpemiddel som alle som er involvert i drift av borettslaget kan bruke. HMS ansvarlig har vært Styreleder.

Styret har fått gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget, styret vil se hva som blir nødvendige tiltak her i løpet av 2024.

Heisene har også blitt tilstandsvurdert i 2024. Det er pr. dags dato ikke tatt noen avgjørelse hva man skal gjøre med heisene.

NES er montert opp i Grendahuset slik at nødetater kan få tilgang til samtlige leiligheter i forbindelse med en nødsituasjon.

Hjertestarter installert i 2023 utenfor Miljøklubben som en del av HMS arbeidet.

## **Grøntområder**

Driftstjenesten er ansvarlig for løpende vedlikehold av grøntområdene.

Vi har i løpet av året spesifisert hva man kan gjøre på egenhånd.

I 2023 er uteområdet ved nr. 20 og 25 ferdigstilt.

Tuntreet valgte styret å felle i 2023. Dette etter sterke anbefalinger av de som trimmet treet Sigurd Sondres Trepleie AS. Vi har forståelse for at dette er noe som mange har sterke meninger om, men hensynet til HMS og fare for nedfall på lekeklassen måtte komme i 1. rekke.

## **Øvrig vedlikehold:**

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold på borettslagets bygningsmasse og uteareal. Se punkt 3.4.1.

## **Elektrisk anlegg**

Det er gjennom de siste årene gjort arbeider på det elektriske anlegget. I 2023 er stort sett det meste av eldre belysningsmateriell skiftet ut. Det har vært mye eldre og dårlig utført kabling til belysning i borettslaget. Feile og dårlige kabler er en fare for sikkerheten ikke minst med tanke på brann.

Heisalarmer er oppgradert til dagens standard og krav.



## **Borettslagets Nødtelefon**

Borettslagets nødtelefon har i perioden vært betjent av styreleder Kjartan Gundersen. Nødtelefonen er en servicetelefon for beboere i akutte tilfeller.

## **3. Borettslagets drift og økonomi**

### **3.1. Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB).

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

### **3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslagets består av i alt 279 andeler.

Andelene er fordelt på 1 høyblokk på 14 etasjer og 6 lavblokker på 4 etasjer, 28 stk. 5-roms, 158 stk. 3-roms og 93 stk. 2-roms leiligheter.

Borettslagets eiendom gnr. 00168 bnr. 1328 er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring med forsikringsnummer: SP4096337,1,5(29) Forsikringspremien for 2023 er kr. Ca. 624.000, -

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, samt veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier. Den dekker videre huseieransvar, rettshjelp, styreansvar, ulykke ved dugnad og lovbestemt yrkesskade for tilfeldig ikke fast ansatte.

Egenandel ved skade utgjør Kr. 10.000,00 pr skade. Arbeidsmaskin er også dekket under samme forsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Om det oppstår en skade i leiligheten, er andelseier ansvarlig for å sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Kontakt straks borettslagets kontor, vaktmester (i arbeidstiden) eller nødtelefon for skadebegrensning og for videre saksgang med skademelding, takst og reparasjon.

### **3.3. Boligomsetning, brukerovertaling (fremleie) — og juridiske andelseiere**

I 2023 er det omsatt 23 boliger mot 35 i 2022, til følgende gjennomsnittspris:

	2022	2023
<b>2023: 3 stk. 5 roms-leiligheter:</b>	3 stk. 3.426.667, -	<b>3.200.000, -</b>
<b>2023: 14 stk. 3 roms-leiligheter:</b>	17 stk. 2.714.167, -	<b>2.693.929, -</b>
<b>2023: 6 stk. 2 roms-leiligheter:</b>	15 stk. 2.475.667, -	<b>2.491.667, -</b>

3 av borettslagets boliger er registrert bebodd av fremleietakere.

2 av borettslagets boliger er eid av juridiske andelseiere.

Alle nye andelseiere blir ønsket velkommen og får en orientering med all nødvendig informasjon om Sølvberget Borettslag.

Det er viktig at alle andelseiere søker om fremleie eller bruksoverlating når dette er aktuelt.

### 3.4. Økonomi

Se vedlagt årsregnskap for fremstilling av borettslagets økonomi. Årets resultat er bak budsjett, og dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader. Eksempelvis økt rentebelastninger, gasspriser mv. Borettslaget har ingen utfordringer med likviditet eller fortsatt drift.

Styret har hatt søkelys på kostnadseffektiviseringstiltak i 2023. Styret har reforhandlet de største kostnadspostene for driften av Sølvberget Borettslaget. Her nevnes forsikringsavtalen vår, lånebetingelsene, gassavtalen, renholds avtale og våre strømvtaler.

#### 3.4.1 Vedlikehold

Vi har utbedret flere tak over vinterhagene i 2023. Dette vil vi fortsette med nå i 2024.

Det er også skiftet ut vinduer i Grendahuset.

Lamper i fellesområder er stort sett byttet ut med LED. Eldre kabling er også byttet samtidig som man bytter lamper.

Det har i tillegg vært utført rørinspeksjon av utvendige rør og kummer i borettslaget, disse ser pr. dags dato forholdsvis bra ut.

Det er også utført vannanalyse av vannet på varmeanlegget. Selv om vannanalysene ser ganske bra ut vil det være en prioritet for styret i 2024 å få på plass ett vannrenseanlegg. Dette er essensielt for at varmeanlegget skal kunne fungere etter sin hensikt i mange år fremover.

### 3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 1 665 742, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 2 496 200, -.

### 3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativt med kr. 992 440, - Borettslaget har pr. 31.12.23 disponible midler på kr. 3 934 925,- Egenkapitalen til laget er negativt på kr. 99 291 470, -.

Borettslaget har totalt Kr. 159 257 975,- i lån pr. 31.12.23.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 14 623 380,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 144 634 595,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2058

## 4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

### 4.1 Miljøklubben

Lokalet er nå kun prioritert for Sølvbergets beboere. Miljøklubben ble pusset opp våren 2023. Målet er at Miljøklubben skal fungere som Sølvbergets sosiale samlingspunkt. Dette er et pågående prosjekt hvor styret oppmuntre beboere til å engasjere seg og lage i stand arrangementer som er åpne for alle.

Det er blitt laget regler for bruk av miljøklubben som man blant annet finner på hjemmesiden til Sølvberget under fanen «Miljøklubben»:

[www.solvbergetborettslag.no](http://www.solvbergetborettslag.no)

### 4.2 Sosiale aktiviteter for beboere gjennom året

Det sosiale som skjer i borettslaget, er det i hovedsak beboere som lager i stand på frivillighetsbasis. Vi oppfordrer flere beboere til å ta kontakt med styret om de ønsker å bidra. Det har vært flere sosiale aktiviteter for beboere gjennom 2023. Dette har vært annonsert med plakat i alle oppganger, men vi håper at beboere i tillegg vil begynne følge med på aktivitetskalenderen på hjemmesiden vår.

- **Gratis Julelunsj** for beboerne i desember, hvor 35 beboere var til stede. Det var en fin stund med masse god julestemning, musikk, snitter, kaffe og kaker.

- **Tenning av julegran** i desember; med snop til barna og åpen Miljøklubb i regi av Torsdagsklubben.
- **Halloween** i november for alle barna i Sølvberget, med snop og utskjæring av gresskar.
- **Torsdagsklubben** arrangeres for de minste av deres foreldre i Miljøklubben hver torsdag.

### 4.3 Dugnad

I 2023 ble det arrangert to fellesdugnader, i april og i september måned.

Oppmøtet var meget bra begge gangene. Det ble gjort en formidabel innsats i hele borettslaget. Det ble ryddet overalt, både ute og inne. Alle utearealer ble frisket opp med fjerning av kratt, boss og annet som forsøplet uteområdene våre. Det ble også ryddet i kjellere. En stor takk fra styret til alle som var med å bidra til å gjøre et godt bomiljø enda bedre.

Hver dugnad bestiller drift inn diverse containere hvor det er mulig for alle beboere å kvitte seg med søppel på en miljøvennlig måte.

Borettslaget har en ordning om dugnad utenom fellesdugnaden som blir betalt med kr. 100,-pr. time - skattefritt inntil kr. 1.000, - pr. person, deretter må man skatte.

All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

Borettslaget har mange inngangspartier med beplantning i krukker og bed og store hageområder. En stor takk går også til dem som stiller disse gjennom sesongen, slik at bomiljøet blir trivelig for alle.

### 4.4 Grendahuset

I 2023 har Grendahuset vært utleid 23 ganger, både til eksterne og til beboere i Sølvberget. Beboere som vil leie Grendahuset får halv pris. På hjemmesiden til borettslaget er det en bookingskalender hvor man lett kan se om lokalet er ledig. Dette har fungert meget bra.

I februar 2024 holdt Grendahuset stengt for å starte oppussing. Det har ikke vært gjort noe på mange tiår. Veggene i gangen og i hovedsalen ble fikset og malt. Dekorativ spilevegg som skal forbedre akustikken ble satt opp, og barområdet blir også fornyet. I tillegg ble det montert nye lamper på veggene og på scenen i hovedrommet. Alt dette utføres av vår driftsleder. Ved en senere anledning er det mye annet som også skal forbedres i Grendahuset.

## 5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige økonomiske forhold etter regnskapsårets utløp

## **6. Forutsetning om fortsatt drift**

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

## **7. Arbeidsmiljø**

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

### **Likestilling - ansatte og styret**

Kontorarbeider Miriam Tumyr er ansatt i 50 % stilling.  
Driftsleder Jan-Tore Moss jobber i 100% stilling.

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende. Det er dermed ikke nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

## **8. Forurensing av det ytre miljø**

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensar det ytre miljø.

Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.  
Kildesortering av papir er gjennomført ved alle bosskonteinerbaser og kildesortering av glass / metall er tilrettelagt med containere ved Miljøklubben.

Kontainere for plastsortering er plassert ved to av bosskonteinerbasene.



## **Styret i Sølvsberget borettslag:**

Styreleder:

**Kjartan Gundersen**

Nestleder:

**Svein-Helge Hauge**

Styremedlem:

**Ingvild Skåden**

Styremedlem:

**Serina Haukefær Grøttå**

Styremedlem:

**Lars Torgilstveit**

Vara:

**Marius Solheim**

Vara:

**Geir Tjore**

**Sølvberget Borettslag  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	23 390 190	21 934 834	23 276 300	24 935 300
Andre inntekter	3	117 100	114 500	120 000	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 507 290</b>	<b>22 049 334</b>	<b>23 396 300</b>	<b>25 055 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	875 290	943 402	1 008 500	1 020 200
Dugnad		65 000	15 500	40 000	40 000
Styrehonorar	5	404 800	153 000	290 000	290 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		193 823	160 574	197 000	201 100
Avskrivninger	7	811 898	842 201	812 500	740 500
Andre kostnader fellesanlegg		3 087 873	3 495 704	3 250 000	2 850 000
Felles strøm og varme		627 404	657 918	747 000	555 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 949 095	3 709 892	3 972 000	3 900 000
Andre driftskostnader	8	2 997 855	3 041 788	2 761 700	2 673 880
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	245 325	274 502	180 000	190 000
Vedlikehold	10	812 604	1 187 800	600 000	800 000
Forretningsførsel		385 923	345 440	363 400	380 000
Revisjonshonorar		34 275	34 150	34 300	36 500
Andre konsulenthonorarer		3 000	0	20 000	20 000
Kontingent		86 292	86 892	86 700	86 700
Forsikring		623 807	760 580	660 000	662 500
Sikringsfond		23 168	21 383	0	23 200
Tap på fordringer		0	5 000	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 354 909</b>	<b>15 863 205</b>	<b>15 152 100</b>	<b>14 598 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 152 381</b>	<b>6 186 130</b>	<b>8 244 200</b>	<b>10 456 720</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		237 675	72 679	0	0
Andre renteinntekter		717	54	0	0
Andre finansinntekter		2 340	77 151	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>240 732</b>	<b>149 884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		6 727 079	3 729 565	5 748 000	8 763 900
Andre rentekostnader		292	0	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 727 371</b>	<b>3 729 565</b>	<b>5 748 000</b>	<b>8 763 900</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 486 639</b>	<b>-3 579 681</b>	<b>-5 748 000</b>	<b>-8 763 900</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 665 742</b>	<b>2 606 449</b>	<b>2 496 200</b>	<b>1 692 820</b>
Til/fra udekket tap		1 665 742	2 606 449	0	0
Sum disponeringer		1 665 742	2 606 449	0	0

Resultatrapport 2023 for Sølvberget Borettslag



## Balanse pr. 31.12.2023

Sølvberget Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	11, 14	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	2 550 945	3 218 406
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 622 046</b>	<b>60 289 507</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 622 046</b>	<b>60 289 507</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 176 353	1 077 663
Andre fordringer		312 963	111 007
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 489 316</b>	<b>1 188 670</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		4 564 716	5 017 485
Skattetrekk		36 721	32 492
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>4 601 437</b>	<b>5 049 977</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 090 753</b>	<b>6 238 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 712 799</b>	<b>66 528 154</b>

# Balanse pr. 31.12.2023

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		27 900	27 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 900</b>	<b>27 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-99 291 004	-100 956 746
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-99 291 004</b>	<b>-100 956 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-99 263 104</b>	<b>-100 928 846</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	159 257 975	162 583 619
Borettsinnskudd	14	3 562 100	3 562 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 820 075</b>	<b>166 145 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		315 010	109 737
Leverandørgjeld		1 240 172	654 118
Skyldige off. myndigheter		111 333	102 676
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		422 220	341 674
Annen kortsiktig gjeld		67 093	103 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 155 828</b>	<b>1 311 282</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>164 975 903</b>	<b>167 457 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 712 799</b>	<b>66 528 154</b>

Bergen,  
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen  
Styrets leder

Svein Helge Hauge  
Nestleder

Serina H Grøttå  
Styremedlem

Marthe Ingvild Skåden  
Styremedlem

Lars Einar Torgilstveit  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sølvberget 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**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
3800 Andel felleskostnader	18 134 538	17 480 724	18 133 600	19 728 900
3812 Utleie parkeringsplasser	24 000	2 400	2 400	25 000
3814 Brenselsinntekter	3 011 940	2 328 583	3 011 900	3 011 900
3817 TV og bredbånd	1 673 004	1 664 664	1 739 700	1 852 000
3825 Leieinntekter EI-bil	294 213	207 363	125 000	150 000
3848 Gangvask	252 495	251 100	263 700	167 500
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>23 390 190</b>	<b>21 934 834</b>	<b>23 276 300</b>	<b>24 935 300</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
3846 Utleie av felleslokale	116 600	114 500	120 000	120 000
3885 Andre inntekter	500	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>117 100</b>	<b>114 500</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,75

**Note 5 - Styrehonorar**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
5330 Styrehonorar	323 000	241 200	290 000	290 000
5331 Avsetning styrehonorar	81 800	-88 200	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>404 800</b>	<b>153 000</b>	<b>290 000</b>	<b>290 000</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
5360 Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
<b>Sum andre honorar</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

**Note 7 -Andre eiendeler**

	<b>Tørketrommel</b>	<b>Flishugger</b>	<b>Plenetraktor</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	42 500	74 875	47 400	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	42 500	74 875	47 400	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 500	74 875	47 400	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	
	<b>Gassfyringsanlegg</b>	<b>Huskestativ</b>	<b>Buffertank til varmeanlegg</b>	<b>Canon imageRUNNER ADVAN</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	392 069	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 273 109	117 843	281 695	0
Bokført verdi pr.31.12	1 568 277	0	0	53 750
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	0
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	0	2015
	<b>Porttelefonsystem</b>	<b>El-bil ladepunkter</b>	<b>SD Anlegg</b>	<b>SD Anlegg del 2</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	34 163	0	7 440	19 058
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	298 933	283 250	125 000	177 875
Bokført verdi pr.31.12	42 704	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	0
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	2016

	<b>To nye ladestasjoner</b>	<b>8 ladepunkter</b>	<b>Traktor m.utstyr MF 2435 ST</b>	<b>Bergen Storkjøkkense nter</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	23 625	45 308	1 291
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	226 540	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	226 540	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	5	0
	<b>Robotgresskli pper-Eik Senteret</b>	<b>MultiLekeappa rat</b>	<b>Robotgresskli pper</b>	<b>Ladestasjoner EL-bil</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 000	34 609	3 599	44 814
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 916	124 016	14 099	231 218
Bokført verdi pr.31.12	2 083	49 029	3 899	44 814
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	1
	<b>Gummidekker til lekeplass</b>	<b>Vippehuske</b>	<b>Rider R316 m.utstyr</b>	<b>Projector og lydanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets av- og nedskr. pr.31.12	40 992	7 050	16 776	11 256
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	143 473	24 675	51 726	38 458
Bokført verdi pr.31.12	61 488	10 575	32 154	17 822
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	2

	<b>Asfaltering lekeplass</b>	<b>Gapahuk</b>	<b>Feiemaskin</b>	<b>Robotgresskli pper 2021</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 417	13 129	15 892	8 333
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 056	41 576	39 732	20 832
Bokført verdi pr.31.12	36 113	50 329	71 517	4 166
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	7	4	5	1
	<b>Avant Flishogger</b>	<b>Robotgresskli ppere 2. stk.2021</b>	<b>SenseOn Group - 25 stoler</b>	<b>Vaskemaskine r - Hoels Elektro</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 500	15 999	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 166	37 331	8 596	29 165
Bokført verdi pr.31.12	25 333	10 666	11 684	66 459
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	1	3	4
	<b>Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt</b>	<b>Kjøleskaper (2022)</b>	<b>Møbler modulsofa grendahus</b>	<b>Hjertestarter</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	0
Årets tilgang	0	0	0	18 045
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 909	4 337	8 139	1 707
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	13 185	6 366	10 536	1 707
Bokført verdi pr.31.12	36 364	15 322	30 162	16 338
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	5

	<b>Gulvasker IPC CT15 B35</b>	<b>Asfaltering tilkn park plass samt uteomr</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	29 937	96 453
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	96 453
Årets av- og nedskr. pr.31.12	209	9 084
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	209	9 084
Bokført verdi pr.31.12	29 728	87 368
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	10



**Note 8 - Driftskostnader**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	13 523	14 437	10 000	0
5901	Gaver ansatte	4 496	2 000	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	11 220	9 978	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	4 174	5 957	3 000	3 000
5920	Yrkesskadeforsikring	2 448	2 337	2 500	2 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	23 527	18 479	21 000	21 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 332	14 412	30 000	15 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	7 863	0	0
6300	Leiekostnader	1 070	737	3 000	3 000
6325	Renovasjon	1 800	0	0	2 000
6326	Snømåking og brøyting	34 129	15 284	15 000	25 000
6335	Containerleie/ -tømming	68 919	102 959	65 000	50 000
6336	HMS	105 876	32 500	32 500	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 425	0	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	298 653	281 718	270 000	173 280
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	7 993	3 306	20 000	10 000
6370	Garasjer	0	2 397	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	13 344	100 041	25 000	25 000
6372	Heis	159 894	88 459	80 000	80 000
6374	Ventilasjon	301 698	403 730	250 000	100 000
6375	TV/Bredbånd	1 684 772	1 619 901	1 635 000	1 852 000
6377	Vakthold	2 491	33 308	0	0
6390	Andre driftskostnader	15 268	0	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	92 196	90 445	95 000	95 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	65 157	50 000	25 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	12 682	14 843	19 000	19 000
6630	Egenandel ved skade	20 000	10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	0	5 000	0
6800	Kontorkostnader	10 535	11 573	20 000	10 000
6860	Kursutgifter	43 607	21 600	25 000	35 000
6900	Telefonutgifter	18 022	17 619	18 000	18 000
6906	Internett/bredbånd	0	1 523	5 000	5 000
6940	Porto	880	2 258	100	100
7000	Drivstoff	4 340	14 905	10 000	10 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	15 778	13 228	100	15 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	500	0
7740	Øreavrunding	-2	-5	0	0
7770	Bankgebyr	2 803	1 984	0	1 000
7779	Andre gebyr	35	0	1 000	0
7782	Kostnader bomiljø	14 929	16 857	10 000	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 997 855</b>	<b>3 041 788</b>	<b>2 761 700</b>	<b>2 673 880</b>

**Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	9 187	899	10 000	10 000
6502	Brannvernustyr	9 438	30 543	0	0
6503	Annet driftsmateriell	89 387	51 509	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	69 352	100 644	50 000	50 000
6506	Porttelefoni	11 221	10 298	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	33 546	28 090	35 000	35 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	3 877	13 737	0	5 000
6540	Inventar	6 366	4 415	0	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	2 600	8 988	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	10 352	22 266	10 000	10 000
6600	Innkjøp materialer eller varer	0	3 114	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>		<b>245 325</b>	<b>274 502</b>	<b>180 000</b>	<b>190 000</b>

**Note 10 - Vedlikehold**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	100 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	105 736	70 085	150 000	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	214 246	407 816	100 000	75 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	251 825	139 952	100 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	9 068	1 317	50 000	50 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	57 047	95 581	50 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	12 746	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	4 410	14 117	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	82 253	0	150 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	157 526	376 680	50 000	50 000
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>812 604</b>	<b>1 187 800</b>	<b>600 000</b>	<b>800 000</b>

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

**Note 11 - Bygninger**

	<b>Boliger</b>	<b>Grendahus</b>	<b>Parkeringsplas ser</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	56 166 470	659 030	245 601
Anskaffelseskost pr.31.12	56 166 470	659 030	245 601
Bokført verdi pr.31.12	56 166 470	659 030	245 601
Anskaffelsesår	1966	1966	1966

**Note 12 - Udekket tap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-99 291 004	-100 956 746

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

**Note 13 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 198 779

Nedbetalt i år 157 058

Lånesaldo 31.12 1 574 163

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 198 779

Nedbetalt i år 157 058

Lånesaldo 31.12 1 574 163

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 15 380 000

Nedbetalt tidligere 8 308 941

Nedbetalt i år 603 987

Lånesaldo 31.12 6 467 072

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 7 300 000

Nedbetalt tidligere 3 943 778

Nedbetalt i år 286 678

Lånesaldo 31.12 3 069 544

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 4 610 000

Nedbetalt tidligere 2 490 523

Nedbetalt i år 181 039

Lånesaldo 31.12 1 938 438

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

**Nordea Bank Norge Asa**

Renter 31.12.23: 5,10%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2019

155 000 000

Nedbetalt tidligere

8 425 581

Nedbetalt i år

1 939 824

Lånesaldo 31.12

144 634 595

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063

**Sum langsiktig gjeld****159 257 975****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

146 366 411

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Husbanken 13534900-10	26,00	7 433,00	193 258,00
	1,00	7 178,00	7 178,00
	1,00	6 760,00	6 760,00
	122,00	6 464,00	788 608,00
	31,00	6 197,00	192 107,00
	3,00	5 919,00	17 757,00
	1,00	5 778,00	5 778,00
	1,00	5 274,00	5 274,00
	74,00	3 890,00	287 860,00
	18,00	3 684,00	66 312,00
	1,00	3 312,00	3 312,00
Lån Husbanken 13534900-20	26,00	7 433,00	193 258,00
	1,00	7 178,00	7 178,00
	1,00	6 760,00	6 760,00
	122,00	6 464,00	788 608,00
	31,00	6 197,00	192 107,00
	3,00	5 919,00	17 757,00
	1,00	5 778,00	5 778,00
	1,00	5 274,00	5 274,00
	74,00	3 890,00	287 860,00
	18,00	3 684,00	66 312,00
	1,00	3 312,00	3 312,00
Lån Husbanken 13534900-30	26,00	30 535,00	793 910,00
	1,00	29 488,00	29 488,00
	1,00	27 774,00	27 774,00
	122,00	26 555,00	3 239 710,00
	31,00	25 461,00	789 291,00
	3,00	24 318,00	72 954,00
	1,00	23 739,00	23 739,00
	1,00	21 667,00	21 667,00
	74,00	15 980,00	1 182 520,00
	18,00	15 133,00	272 394,00
	1,00	13 605,00	13 605,00
Lån Husbanken 13534900-40	26,00	14 493,00	376 818,00
	1,00	13 996,00	13 996,00
	1,00	13 183,00	13 183,00
	122,00	12 604,00	1 537 688,00
	31,00	12 085,00	374 635,00
	3,00	11 542,00	34 626,00
	1,00	11 268,00	11 268,00
	1,00	10 284,00	10 284,00
	74,00	7 585,00	561 290,00
	18,00	7 183,00	129 294,00
	1,00	6 457,00	6 457,00
Lån Husbanken 13534900-50	8,00	9 153,00	73 224,00
	18,00	9 152,00	164 736,00
	1,00	8 839,00	8 839,00

	1,00	8 325,00	8 325,00
	122,00	7 960,00	971 120,00
	31,00	7 632,00	236 592,00
	3,00	7 289,00	21 867,00
	1,00	7 116,00	7 116,00
	1,00	6 494,00	6 494,00
	74,00	4 790,00	354 460,00
	18,00	4 536,00	81 648,00
	1,00	4 078,00	4 078,00
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308103288	26,00	682 904,00	17 755 504,00
	1,00	659 499,00	659 499,00
	1,00	621 158,00	621 158,00
	122,00	593 903,00	72 456 166,00
	31,00	569 420,00	17 652 020,00
	1,00	543 860,00	543 860,00
	2,00	543 859,00	1 087 718,00
	1,00	530 925,00	530 925,00
	1,00	484 577,00	484 577,00
	74,00	357 389,00	26 446 786,00
	18,00	338 449,00	6 092 082,00
	1,00	304 266,00	304 266,00

**Note 14 - Pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	162 820 075	166 145 719
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101



**Note 15 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>4 927 365</b>	<b>6 599 236</b>
Periodens resultat	1 665 742	2 606 449
Årets avskrivninger	811 898	842 201
Årets investeringer	-144 437	-157 563
Avdrag lån	-3 325 644	-4 962 957
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-992 440</b>	<b>-1 671 871</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>3 934 925</b>	<b>4 927 365</b>

## 0029 Årsoppgjør...

Name Date  
**Torgilstveit, Lars Einar** 2024-02-22

Identification

 Torgilstveit, Lars Einar

Name Date  
**Gundersen, Kjartan** 2024-02-22

Identification

 Gundersen, Kjartan

Name Date  
**GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR** 2024-02-24

Identification

 GRØTTÅ, SERINA  
HAUKEFÆR

Name Date  
**Hauge, Svein Helge** 2024-02-23

Identification

 Hauge, Svein Helge

Name Date  
**Skåden, Marthe Ingvild** 2024-02-22

Identification

 Skåden, Marthe Ingvild



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



Til generalforsamlingen i Sølvberegnet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølvberegnet 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 uavhengighetsstandarder) 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 modifierer 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

Tom Rasmussen  
*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."

**Tom Rasmussen**

**Partner**

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 13:58:44 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>

## **SAK 4:**

### **Godtgjørelse til styret:**

Styret har budsjettert med kr 290.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (24166,- pr. måned) og 9000,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2023. Valgkomiteen finner styrets honorarbudsjet som rimelig.

## **SAK 5:**

### **Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2023**

Valgkomitéen ble valgt på generalforsamlingen avholdt mars 2023, og består av Gerti Knudsen og Elisabeth Haavik.

### **Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2024**

Valgkomitéen ble valgt på generalforsamlingen avholdt våren 2023, og består av Gertie Victoria Knudsen og Elisabeth Haavik.

Valgkomitéen har gjennom brev i postkassen, oppslag i oppgangene, og på borettslagets Facebookside invitert andelshavere til å fremme forslag til kandidater til styret.

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater, og har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

### **Styrerepresentanter på valg:**

- Styreleder
- Styremedlem 1 (2 år)
- Styremedlem 2 (2 år)
- Varamedlem 1 (1 år)
- Varamedlem 2 (1 år)

### **Styreleder (2 år)**

*Antall nominerte kandidater: 1*

Kandidat: Kjartan Gundersen

Kjartan Gundersen har vært styreleder for borettslaget i to år. Han har bakgrunn fra drift og eiendom, og jobber til daglig som avdelingsleder. Han har god innsikt og erfaring med borettslagets økonomi, drift og vedlikehold. Kjartans egenskaper og erfaring gjør ham til en godt egnet kandidat til styreleder vervet.

*Valgkomiteens innstilling:* Valgkomiteen går enstemmig inn for at Kjartan Gundersen velges som styreleder i to år.

**Styremedlem 1 (2 år)**

*Antall nominerte kandidater: 3*

Kandidat: Svein Helge Hauge

Svein Helge Hauge har vært nestleder i styret i to år. Til daglig er han produksjef i et transportselskap, og jobber mye med administrasjon og kommunikasjon. Han har i tillegg erfaring med innhenting og vurdering av anbud, forhandling og prosessforbedring. Svein Helge har fungert godt som nestleder, og hans egenskaper og erfaring gjør at valgkomiteen anser ham som en godt egnet kandidat til styret.

*Valgkomiteens innstilling:* Valgkomiteen går enstemmig inn for at Svein Helge Hauge velges som nestleder i to år.

**Styremedlem 2 (2 år)**

*Antall innmeldte kandidater: 3*

Kandidat: Ingvild Skåden

Ingvild Skåden har vært styremedlem i borettslaget i to år, og var varamedlem før det. Hun er i 60-årene, og har bakgrunn fra arbeid med HR i cruisenæringen, i tillegg til frivillig arbeid i Røde Kors Hjelpekors. Ingvild er hovedtillitsvalgt i borettslaget, og har ansvar for HMS og Miljøklubben. Valgkomiteen anser Ingvild Skåden som en god kandidat som er godt egnet for videre styrearbeid.

*Valgkomiteens innstilling:* Valgkomiteen går enstemmig inn for at Ingvild Skåden velges som styremedlem i to år.

**Varamedlem 1 (1 år)**

*Antall innmeldte kandidater: 4*

Kandidat: Marius Solheim

Marius Solheim er i tredveårene, og jobber offshore, samt driver sitt eget firma. Han er et arbeidsjern og trives med mange baller i luften. Han har vært varamedlem i styret i et år, og har vært engasjert i HMS og drift/vedlikehold i borettslaget. Marius er en selvgående og engasjert mann som valgkomiteen anser som en god ressurs for styret i borettslaget.

*Valgkomiteens innstilling:* Valgkomiteen går enstemmig inn for at Marius Solheim velges som varamedlem i ett år.

## **Varamedlem 2 (1 år)**

*Antall innmeldte kandidater: 4*

### Turid Gebhardt Leseth

Turid Gebhardt Leseth er pensjonist, og jobber innimellom i barnehagen her i Sølvberget. Hun har bakgrunn som lærer, inspektør, rektor og museumspedagog. Turid er en aktiv og positiv dame, og har bodd på Sølvberget siden 2021. Hun brenner for å skape et godt miljø for alle beboere, og ønsker blant annet å engasjere seg i å arrangere sosiale aktiviteter som skaper trivsel og samhold blant alle aldersgrupper i borettslaget.

*Valgkomiteens innstilling:* Valgkomiteen støtter styrets og tidligere valgkomiteers langsiktige målsetting om at det er hensiktsmessig at en først erfarer borettslagets styrearbeid som varamedlem, før man eventuelt tar steget inn som styremedlem. Valgkomiteen anser Turids personlighet og engasjement for miljøet i borettslaget som et verdifullt tilskudd til borettslaget, og går enstemmig inn for at hun velges som varamedlem i ett år.

## **Foreslått styresammensetning**

Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil styret ha følgende sammensetning (nestleder velges ved konstituering):

Styreleder (2 år):	Kjartan Gundersen
Styremedlem 1 (1 år):	Serina Grøttå (ikke på valg i år)
Styremedlem 2 (1 år):	Lars Torgilsteit (ikke på valg i år)
Styremedlem 3 (2 år):	Svein Helge Hauge
Styremedlem 4 (2 år):	Ingvild Skåden
Varamedlem 1 (1 år):	Marius Solheim
Varamedlem 2 (1 år):	Turid Gebhardt Leseth



## **SAK 6:**

### **Innkomne Saker:**

**brev til alle beboere kom ut 03.01.24 med frist til 31.01.24 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.**

Det er ikke kommet inn noen saker.

## **ADGANGSTEGN/FULLMAKT:**

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 - SØLVBERGET BORETTSLAG

**LEVERES FERDIG UTFYLT VED INNGANGEN!**

ANDELSEIERS NAVN: \_\_\_\_\_

SKYTTERVEIEN NR: \_\_\_\_\_

---

**«Jeg gir herved fullmakt og dermed min stemmerett til vedkommende andelseier i Sølvberget Borettslag»:**

NAVN:

\_\_\_\_\_

RELASJON TIL ANDELSEIER (for eksempel; Nabo/ektefelle/samboer):

\_\_\_\_\_

SKYTTERVEIEN NR: \_\_\_\_\_

### **Beskrivelse av når du trenger fullmakt:**

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én stemme for andelen.

Ektefelle/samboer må derfor møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.

Fremleier har møte - og talerett, men har ikke stemmerett.

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

