

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

SØLVBERGET BORETTSLAG

Dato: Torsdag 27. mars 2025

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 2024, 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 2026

SAK 6. Innkomne forslag

Det er ingen innkomne saker.

Alle beboere fikk brev i postkassen den 23. januar 2025, 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 2025, må være styret i hende senest den 16. februar 2025.

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 bakerst i tilsendte papirer.

Vel møtt!

Bergen, 13.03.2025

For styret i Sølvberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen

STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2024

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:	Turid G. Leseth
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Lars Torgilstveit
1. Varamedlem.	Marius Solheim
2. Varamedlem.	Elisabeth Haavik

Anvisningsrett:

Styreleder og nestleder har anvisningsrett for selskapet.

Valgkomité:

- Lars Torgilstveit
- Elisabeth Gudmestad

2.2. Møtevirksomhet

Fra styret ble konstituert i april 2024 og frem til og med februar 2025 har Styret avholdt 8 styremøter og 1 Budsjettmøte. Styreleder har godkjent 30 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
- Bredbåndslleverandører

Tillitsvalgte i Skytterveien:

Nr. 6	Lars Torgilstveit	Nr. 20	Albart Tvedt
Nr. 8	Hildegunn Lirhus	Nr. 21	Siw-Anita Lien
Nr. 10	Jannike Eriksen	Nr. 23	Vegard F Asbjørnsen
Nr. 12	Monica Rutledal	Nr. 25	Marte Nornes
Nr. 13	Thomas Bergesen	Nr. 27	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 14	Snorre Skjæveland	Nr. 29	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 15	<i>Mangler per d.d.</i>	Nr. 31	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 16	Marius Solheim	Nr. 31	<i>Mangler per d.d.</i>
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 Lars Torgilstveit.

De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

2.3. Saker under arbeid og planlegging

Ny avtale for bredbånd og TV

Borettslagets avtale med Telenor utløper 1. mai 2025, og styret har vurdert alternative løsninger for fremtidig bredbånd og TV. Valget falt på OBOS Nett, som leverer fiberbredbånd med høyere hastighet og bedre stabilitet enn dagens COAX-løsning. Fiberinstallasjonen gjennomføres uten kostnad for borettslaget og vil være en oppgradering som også øker verdien på boligene. Arbeidet med å legge fiber inn til leilighetene startet i mars.

Den nye avtalen gir beboerne større valgfrihet og lavere grunnkostnad. Bredbånd koster 179 kr/mnd med fast pris i tre år, og TV-abonnement er valgfritt. De som ønsker TV, kan velge mellom OBOS sine avtaleleverandører eller andre tilbydere som leverer TV via internett. Mange vil dermed få lavere utgifter enn tidligere, samtidig som de som ønsker TV, kan velge en løsning som passer deres behov. Styret følger opp overgangen og er tilgjengelig for spørsmål underveis.

Installasjon og plassering av modem

Fiberkabelen føres inn i leilighetene ved inngangspartiet, da eksisterende COAX-kabler ligger under fasadeplatene, festet i bunter med strips, og derfor ikke kan gjenbrukes som trekkesnor. Der det er mulig, benyttes gamle telekabler som føringsvei, mens kabelen ellers må føres inn via veggen.

Modemet kan plasseres der fiberen føres inn, men det er også mulig å trekke en kabel videre til stuen eller et annet ønsket sted. Alternativt kan en forsterker benyttes for bedre trådløs dekning. Installatørene vil kunne gi mer informasjon og veiledning under installasjonen.

Hjemmeside – en informasjonskanal

Det arbeides kontinuerlig med hjemmesiden. Her finner man diverse søknaddskjema, "siste nytt" og annen informasjon som kan være relevant for beboere.

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

2.4. Saker som har vært behandlet

EL-bil ladere

I løpet av året har to elbilladere på felles parkeringsplass blitt skiftet ut. Dersom du opplever gjentakende problemer med en lader, og Elaway ikke finner en løsning, bes du ta kontakt med parkeringsansvarlig for videre oppfølging.

Ventilasjon

Styret har ikke bestemt om en viderefører service med Proventa. Det vil uansett ikke bli utført service i 2025 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.

Det er skiftet låser på alle sikringsskap i høyblokken slik at disse er forsvarlig låst iht. forskriftene. Det er også gjort oppgradering på låsene i lavblokkene der det har vært nødvendig.

Låser på kjellerdører er også skiftet.

Nye brytere og automatikk i innganger i høyblokk.

Som flere sikkert husker var det en hendelse med gasslekkasje fra tanken som forsyner varmeanlegget vårt med gass. Hendelsen skjedde grunnet lekkasje i mannelokket i tanken. Tanken er ikke borettslaget sin eiendel, men er leiet av Flogas. Styret har i ettertid fulgt opp avvik fra brannvesenet og svart ut disse. Styret er av den oppfattelse at SMS tjenesten fungerer godt ved slike anledninger, og er en varslingskanal vi vil benytte opp mot beboerne. Innsatsmyndighetene synes også at dette fungerte godt.

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 2024.

Det ble i 2024 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 2024 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeplassene 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 2025.

Heisene har også blitt tilstandsvurdert i 2024. Det pågår i disse dager innhenting av tilbud på nye heiser og også tilbud på modernisering av heisene.

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

Grøntområder:

Vi bygger nye uteplasser i disse dager, disse vil bli støpt når været tillater det. Nye benker er også kjøpt inn og vil bli satt ut når plasser etter hvert er ferdige.

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 ble stort sett det meste av eldre belysningsmateriell skiftet ut, dette arbeider har fortsatt i 2024 og eldre elektrisk infrastruktur blir fortløpende skiftet.

Belysning i mc/sykkel skur er byttet.

Heisalarmer er oppgradert til dagens standard og krav.

Ny tørketrommel er kjøpt inn ved behov samt at det er utført service på alle tørketromler i 2024.

Utbedring elektro Grendahus i forbindelse med oppussing.

VVS

Utbedret utvendig vannlekkasje på varmeanlegg.

Utbedringer i fyrhus, diverse reparasjoner på lekkasje, bytte av shuntventiler.

Gjenstøping av eldre sluk. Eldre stengekraner er byttet. Eldre pumper byttet med nye pumper som er mer driftssikre og mer energieffektive.

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 2024 er kr. Ca. 719.000, -

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, brukerovertaking (fremleie) — og juridiske andelseiere

I 2024 er det omsatt 33 boliger mot 23 i 2023, til følgende gjennomsnittspris:

	2024	2023
2024: 1 stk. 5 roms-leiligheter:	3.290.000, -	3.200.000, -
2024: 16 stk. 3 roms-leiligheter:	2.918.750 -	2.693.929, -
2024: 16 stk. 2 roms-leiligheter:	2.723.125, -	2.491.667, -

3 av borettslagets boliger er registrert bebodd av fremleietakere.

3 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 bruksovertaking 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.

3.4.1 Vedlikehold

Vi har utbedret flere tak over vinterhagene i 2024.

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 vask av en fasadeside i nr. 6. vi vil se om vi skal fortsette med fasadevask i 2025.

Det er også utført vannanalyse av vannet på varmeanlegget. Selv om vannanalysene per dags dato er forholdsvis gode vil det være en prioritet for styret i 2025 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 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 624 286, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 692 820, -.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativ med kr. 1 531 561, - Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 403 364,- Egenkapitalen til laget er negativ på kr. 98 638 818, -.

Borettslaget har totalt Kr. 156 783 268,- i lån pr. 31.12.24.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 13 260 308,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 143 522 960,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2063

4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

4.1 Miljøklubben

Lokalet er nå kun prioritert for Sølvbergets beboere. 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

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 2024. 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 om lag 40 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.
- **Miljøkafé** arrangeres to ganger i måneden i Miljøklubben og er åpen for alle beboere.

4.3 Dugnad

I 2024 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 forsoplet 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 krukke 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 2024 har Grendahuset vært utleid 27 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 ble 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

Kontormedarbeider Miriam Tumyr er ansatt i 50 % stilling.

Driftsleder Jan-Tore Moss jobber i 100% stilling.

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 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 forurensrer 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 konteinere ved Miljøklubben.

Konteinere for plastsortering er plassert ved to av bosskonteinerbasene.

Styret i Sølvberget borettslag:

Styreleder:

Kjartan Gundersen

Nestleder:

Svein-Helge Hauge

Styremedlem:

Turid G. Leseth

Styremedlem:

Serina Haukefær Grøttå

Styremedlem:

Lars Torgilstveit

Vara:

Marius Solheim

Vara:

Elisabeth Haavik



Til generalforsamlingen i Sølvberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølvberget 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.

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-13 13:07:43 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.

Sølvberget Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	25 092 570	23 390 190	24 935 300	24 800 500
Andre inntekter	3	140 405	117 100	120 000	150 000
Sum inntekter		25 232 975	23 507 290	25 055 300	24 950 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 065 064	875 290	1 020 200	1 105 800
Dugnad	4	4 000	65 000	40 000	30 000
Styrehonorar	5	257 000	404 800	290 000	330 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		195 117	193 823	201 100	206 070
Avskrivninger	7	808 507	811 898	740 500	702 000
Andre kostnader fellesanlegg		3 448 543	3 087 873	2 850 000	3 050 000
Felles strøm og varme		606 358	627 404	555 000	590 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 176 223	3 949 095	3 900 000	4 400 000
Andre driftskostnader	8	2 831 568	2 997 855	2 673 880	1 827 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	153 538	245 325	190 000	155 000
Vedlikehold	10	1 465 302	812 604	800 000	790 000
Forretningsførsel		390 259	385 923	380 000	401 000
Revisjonshonorar		36 700	34 275	36 500	39 000
Andre konsulenthonorarer		24 375	3 000	20 000	40 000
Kontingent		86 359	86 292	86 700	86 700
Forsikring		662 406	623 807	662 500	722 000
Sikringsfond		24 772	23 168	23 200	23 200
Sum driftskostnader		16 363 568	15 354 909	14 598 580	14 627 070
Driftsresultat		8 869 407	8 152 381	10 456 720	10 323 430
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		263 107	237 675	0	0
Andre renteinntekter		110	717	0	0
Andre finansinntekter		975	2 340	0	0
Sum finansinntekter		264 192	240 732	0	0
Rentekostnader lån		8 509 314	6 727 079	8 763 900	8 413 200
Andre rentekostnader		0	292	0	0
Sum finanskostnader		8 509 314	6 727 371	8 763 900	8 413 200
Resultat av finansposter		-8 245 122	-6 486 639	-8 763 900	-8 413 200
Resultat		624 286	1 665 742	1 692 820	1 910 230
Til/fra udekket tap		624 286	1 665 742	0	0
Sum disponeringer		624 286	1 665 742	0	0

Resultatrapport 2024 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	2 232 085	2 550 945
Sum varige driftsmidler		59 303 186	59 622 046
 Sum anleggsmidler		 59 303 186	 59 622 046
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 263 457	1 176 353
Andre fordringer		257 511	312 963
Sum fordringer		1 520 967	1 489 316
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 038 959	4 564 716
Skattetrekk		42 879	36 721
Sum bankinnsk. og kontanter		3 081 838	4 601 437
Sum omløpsmidler		4 602 806	6 090 753
 SUM EIENDELER		 63 905 992	 65 712 799

Balanserapport 2024 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 900	27 900
Sum innskutt egenkapital		27 900	27 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-98 666 718	-99 291 004
Sum opptjent egenkapital		-98 666 718	-99 291 004
SUM EGENKAPITAL		-98 638 818	-99 263 104
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	156 783 268	159 257 975
Borettsinnskudd	12	3 562 100	3 562 100
Sum langsiktig gjeld		160 345 368	162 820 075
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		257 006	315 010
Leverandørgjeld		1 321 689	1 240 172
Skyldige off. myndigheter		125 232	111 333
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		417 374	422 220
Annen kortsiktig gjeld		78 141	67 093
Sum kortsiktig gjeld		2 199 442	2 155 828
SUM GJELD		162 544 810	164 975 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 905 992	65 712 799

Bergen,
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen
Styrets leder

Svein Helge Hauge
Nestleder

Lars Einar Torgilstveit
Styremedlem

Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem

Turid Gebhardt Leseth
Styremedlem

Balanserapport 2024 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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	19 729 896	18 134 538	19 728 900	20 322 000
3812 Utleie parkeringsplasser	24 960	24 000	25 000	26 500
3814 Brenselsinntekter	3 011 940	3 011 940	3 011 900	3 012 000
3817 TV og bredbånd	1 820 344	1 673 004	1 852 000	950 000
3825 Leieinntekter El-bil	338 030	294 213	150 000	250 000
3848 Gangvask	167 400	252 495	167 500	240 000
Sum felleskostnader	25 092 570	23 390 190	24 935 300	24 800 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	119 500	116 600	120 000	150 000
3849 Miljøkafe	10 905	0	0	0
3885 Andre inntekter	10 000	500	0	0
Sum andre inntekter	140 405	117 100	120 000	150 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,5

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	290 000	323 000	290 000	330 000
5331 Avsetning styrehonorar	-33 000	81 800	0	0
Sum styrehonorar	257 000	404 800	290 000	330 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum andre honorar	9 000	9 000	9 000	9 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Tørketrommel	Flishugger	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2005	2010	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Gassfyringsanlegg	Huskestativ	Buffertank til varmeanlegg	Canon imageRUNNER ADVAN
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	6 665 178	117 843	281 695	53 750
Bokført verdi pr.31.12	1 176 208	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	3	0	0	0
	Porttelefonsystem	El-bil ladepunkter	SD Anlegg	SD Anlegg del 2
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	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	333 097	283 250	125 000	177 875
Bokført verdi pr.31.12	8 541	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0

	To nye ladestasjoner	8 ladepunkter	Traktor m.utstyr MF 2435 ST	Bergen Storkjøkkense nter
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	0	45 308	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	271 848	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	181 232	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0
	Robotgresskli pper-Eik Senteret	MultiLekeappa rat	Robotgresskli pper	Ladestasjoner EL-bil
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	2 083	34 609	3 599	44 814
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 000	158 626	17 699	276 033
Bokført verdi pr.31.12	0	14 420	300	0
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	0
	Gummidekker til lekeplass	Vippehuske	Rider R316 m.utstyr	Projector og lydanlegg
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	184 466	31 725	68 502	49 714
Bokført verdi pr.31.12	20 496	3 525	15 378	6 566
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	1

	Asfaltering lekeplass	Gapahuk	Feiemaskin	Robotgresskli pper 2021
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	4 166
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 473	54 706	55 625	24 999
Bokført verdi pr.31.12	30 696	37 200	55 624	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4	0

	Avant Flashogger	Robotgresskli ppere 2. stk.2021	SenseOn Group - 25 stoler	Vaskemaskine r - Hoels Elektro
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	10 666	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 666	47 998	12 653	48 290
Bokført verdi pr.31.12	15 833	0	7 628	47 334
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3

	Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt	Kjøleskaper (2022)	Møbler modulsofa grendahus	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets tilgang	0	0	0	0
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	3 609
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 095	10 704	18 676	5 316
Bokført verdi pr.31.12	26 454	10 984	22 022	12 728
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	4

	Gulvvasker IPC CT15 B35	Snøfreser Honda	Asfaltering tilkn park plass samt uteomr	Bord til grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	29 937	0	96 453	0
Årets tilgang	0	61 310	0	49 750
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	61 310	96 453	49 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 987	11 668	9 707	8 184
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 196	11 668	18 792	8 184
Bokført verdi pr.31.12	23 740	49 641	77 661	41 565
Anskaffelsesår	2023	2024	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	8	5
	Ventilasjonsan I Grendahus	Tørketrommel Speed Queen	Hagemøbler	
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	
Årets tilgang	185 926	43 637	149 023	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	185 926	43 637	149 023	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451	
Bokført verdi pr.31.12	165 291	39 437	141 572	
Anskaffelsesår	2024	2024	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	7	5	5	

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	32 359	13 523	0	0
5901	Gaver ansatte	1 605	4 496	2 000	4 000
5902	Gaver til styremedlemmer	18 918	11 220	4 000	12 000
5903	Gaver til beboere	1 061	4 174	3 000	3 000
5920	Yrkesskadeforsikring	2 570	2 448	2 500	2 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	26 122	23 527	21 000	29 700
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 549	4 332	15 000	15 000
5990	Andre personalkostnader	680	0	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	11 800	0	0	0
6300	Leiekostnader	0	1 070	3 000	3 000
6325	Renovasjon	0	1 800	2 000	0
6326	Snømåking og brøyting	17 642	34 129	25 000	25 000
6335	Containerleie/ -tømming	119 186	68 919	50 000	50 000
6336	HMS	25 625	105 876	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	199	2 425	2 000	2 000
6360	Renhold og matleie	297 079	298 653	173 280	240 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	24 712	7 993	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	50 596	13 344	25 000	25 000
6372	Heis	38 256	159 894	80 000	80 000
6374	Ventilasjon	123 245	301 698	100 000	80 000
6375	TV/Internett	1 828 268	1 684 772	1 852 000	950 000
6377	Vakthold	0	2 491	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	15 268	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	88 612	92 196	95 000	95 000
6400	Leie maskiner og utstyr	56 767	0	25 000	25 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	13 049	12 682	19 000	19 000
6630	Egenandel ved skade	0	20 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	5 231	10 535	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	0	43 607	35 000	35 000
6900	Telefonutgifter	11 910	18 022	18 000	15 000
6906	Internett/bredbånd	0	0	5 000	0
6940	Porto	713	880	100	100
7000	Drivstoff	11 781	4 340	10 000	10 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	15 778	15 000	15 000
7740	Øreavrunding	6	-2	0	0
7770	Bankgebyr	3 026	2 803	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	2 575	35	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 427	14 929	15 000	15 000
Sum driftskostnader		2 831 568	2 997 855	2 673 880	1 827 300

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	8 475	9 187	10 000	10 000
6502	Brannvernustyr	285	9 438	0	0
6503	Annet driftsmateriell	27 427	89 387	50 000	25 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 017	69 352	50 000	50 000
6506	Porttelefoni	0	11 221	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	16 694	33 546	35 000	25 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	30 132	3 877	5 000	5 000
6540	Inventar	27 617	6 366	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	20 847	2 600	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	12 606	10 352	10 000	10 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	3 439	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		153 538	245 325	190 000	155 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	180 698	0	150 000	225 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	268 128	105 736	75 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	127 670	214 246	75 000	35 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 988	251 825	200 000	120 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	31 250	9 068	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	114 436	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	62 594	57 047	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	94 000	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	50 921	12 746	0	50 000
6614	Vedlikehold maling	22 809	4 410	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	275 122	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	46 250	0	150 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	4 525	157 526	50 000	50 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	8 913	0	0	0
Sum vedlikehold		1 465 302	812 604	800 000	790 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Grendahus	Parkeringsplas ser
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 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	160 345 368	162 820 075
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-98 666 718	-99 291 004

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 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 355 837

Nedbetalt i år 154 882

Lånesaldo 31.12

1 419 281

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 355 837

Nedbetalt i år 154 882

Lånesaldo 31.12

1 419 281

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 15 380 000

Nedbetalt tidligere 8 912 928

Nedbetalt i år 593 620

Lånesaldo 31.12

5 873 452

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 7 300 000

Nedbetalt tidligere 4 230 456

Nedbetalt i år 281 757

Lånesaldo 31.12

2 787 787

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 4 610 000

Nedbetalt tidligere 2 671 562

Nedbetalt i år 177 931

Lånesaldo 31.12

1 760 507

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2019 155 000 000

Nedbetalt tidligere 10 365 405

Nedbetalt i år 1 111 635

Lånesaldo 31.12

143 522 960

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Sum langsiktig gjeld

178 672 960

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

143 258 462

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13534900-10	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-20	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-30	26	27 732	721 032
	1	26 782	26 782
	1	25 225	25 225
	122	24 118	2 942 396
	31	23 124	716 844
	3	22 086	66 258
	1	21 560	21 560
	1	19 678	19 678
	74	14 513	1 073 962
	18	13 744	247 392
	1	12 356	12 356

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13534900-40	26	13 163	342 238
	1	12 712	12 712
	1	11 973	11 973
	122	11 447	1 396 534
	31	10 975	340 225
	3	10 483	31 449
	1	10 233	10 233
	1	9 340	9 340
	74	6 889	509 786
	7	6 524	45 668
	11	6 523	71 753
	1	5 865	5 865
Lån Husbanken 13534900-50	26	8 312	216 112
	1	8 027	8 027
	1	7 561	7 561
	122	7 229	881 938
	31	6 931	214 861
	3	6 620	19 860
	1	6 462	6 462
	1	5 898	5 898
	74	4 350	321 900
	18	4 120	74 160
	1	3 704	3 704
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308103288	26	677 655	17 619 030
	1	654 430	654 430
	1	616 384	616 384
	122	589 339	71 899 358
	31	565 044	17 516 364
	3	539 679	1 619 037
	1	526 845	526 845
	1	480 853	480 853
	74	354 642	26 243 508
	18	335 848	6 045 264
	1	301 927	301 927

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 934 925	4 927 365
Periodens resultat	624 286	1 665 742
Årets avskrivninger	808 507	811 898
Årets investeringer	-489 647	-144 437
Avdrag lån	-2 474 707	-3 325 644
Endring i disponible midler	-1 531 561	-992 440
Disponible midler 31.12.	2 403 364	3 934 925

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

12-29 - Årsregn...

Name

Leseth, Turid Gebhardt

Date

2025-03-11

Identification

 Leseth, Turid Gebhardt

Name

GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR

Date

2025-03-10

Identification

 GRØTTÅ, SERINA
HAUKEFÆR

Name

Gundersen, Kjartan

Date

2025-03-08

Identification

 Gundersen, Kjartan

Name

Hauge, Svein Helge

Date

2025-03-10

Identification

 Hauge, Svein Helge

Name

Torgilstveit, Lars Einar

Date

2025-03-05

Identification

 Torgilstveit, Lars Einar



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

SAK 4:

Godtgjørelse til styret:

Styret har budsjettet med kr 330.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (27500,- pr. måned) og 9000,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2025. Valgkomiteen finner styrets honorarbudsjett som rimelig.

SAK 5:

Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2025

Valgkomitéen ble valgt i ettertid av generalforsamlingen avholdt mars 2024, pga. ingen meldte seg på generalforsamlingen. Komiteen består av Elisabeth Gudmestad og Lars Torgilstveit.

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

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater. De har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret og fordeling av interessefelter blant kandidatene, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styrerepresentanter på valg:

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

Styremedlem 1 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Serina Haukefær Grøttå

Serina tar for tiden en mastergrad ved NHH og jobber ved siden av som bioingeniør ved Haukeland sykehus og i DNB. Hun har vært en del av styret i borettslaget i tre år og har hatt ansvar for parkering, IT og digitale løsninger (PC, Facebook, hjemmeside), samt utleie av grendahus. I tillegg har Serina vært sentral i

planleggingen og gjennomføringen av den nye fiberbredbåndsløsningen, som ferdigstilles i mai. Med erfaring fra styrearbeid og et stort engasjement ønsker Serina å fortsette arbeidet med å sikre et velfungerende borettslag og et godt bomiljø.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Serina Haukefær Grøttå velges som styremedlem i to år.

Styremedlem 2 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

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 styremedlem i to år.

Varamedlem 1 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Elisabeth Haavik

Elisabeth er 42 år gammel og har vært varamedlem i styret det siste året. Hun har en økonomiutdannelse og har jobbet i finansbransjen hele sitt yrkesliv, hvor hun i dag er compliance officer. Med solid erfaring innen økonomi- og risikostyret, samt styreerfaring fra DNB Livsforsikring AS, har hun kompetanse som vil være verdifull for borettslaget. Elisabeth brenner for et godt bomiljø og ønsker å bidra til et trygt og trivelig fellesskap for både mennesker og dyr. Hennes motivasjon for å stille til valg er å sikre en effektiv og ansvarlig drift av borettslaget, ivareta beboernes interesser og styrke samholdet i nærmiljøet.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Elisabeth Haavik velges som varamedlem i ett år.

Varamedlem 2 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Thomas Steen

Thomas Steen er midt i femtiårene og har samboer og voksne barn. Oppvokst på Skansen og er Varegg-gutt. Han spiller fortsatt fotball på fritiden. Thomas er utdannet lærer, har tidligere jobbet på skole og vært redaktør i forlag. Han arbeider nå som avdelingsleder på Tertnes skole. Han har tidligere styreerfaring fra borettslag. Thomas er engasjert i dugnadsarbeid og drift i borettslaget, og kunne tenke seg å arbeide med dette i styret.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Thomas Steen velges som varamedlem i ett år.

Foreslått styresammensetning

Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil styret har følgende sammensetning:

Styreleder (1 år): Kjartan Gundersen (ikke på valg i år)
Styremedlem 1 (2 år): Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem 2 (2 år): Marius Solheim
Styremedlem 3 (1 år): Svein Helge Hauge (ikke på valg i år)
Styremedlem 4 (1 år): Turid Gebhardt Leseth (ikke på valg i år)
Varamedlem 1 (1 år): Elisabeth Haavik
Varamedlem 2 (1 år): Thomas Steen

SAK 6:

Innkomne Saker:

brev til alle beboere kom ut 23.01.24 med frist til 16.02.25 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.

Sak fremmet av styret:

- 1) **Skal hoved inngangsdører være låst hele døgnet, eller låses kl. 20.00?**

ADGANGSTEGN/FULLMAKT:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 - 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.

