



INNKALLING TIL ORDINÆR



2023

Tid: Torsdag 20. April 2023 - kl. 18³⁰

Sted: Møtelokalene i blokk B (106), inngang øst

Vi anmoder om at det møter kun en person fra hver husstand.

Vi gjør oppmerksom på at en andelseier kan være representert ved fullmakt, men ingen kan ha mer enn en fullmakt.
Fullmektig behøver ikke å være andelseier.
Fullmakten må framlegges ved inngangen.

Husk legitimasjon!

.....
FULLMAKT:

Jeg gir herved fullmakt til å representere og stemme for meg på ordinær generalforsamling torsdag 20. April 2023

Bergen, den2023

.....
Andelseiers underskrift

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING

- 1.1 Status frammøte - navneopprop
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av to borettslavere for å underskrive protokoll sammen med møteleder
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av tellekorps (3 pers.)

2. ÅRSBERETNING (styrets årsberetning for 2022) 2.1 – 2.30

3. ØKONOMI

- 3.1 Regnskap 2022
- 3.2 Budsjett 2023
- 3.3 Revisjonsberetning 2022

4. GODTGJØRELSE STYRET

5. INNKOMNE SAKER

Ingen

6. VALG

- 6.1 Valg av to styremedlemmer
- 6.2 Valg av to varamedlemmer
- 6.3 Valg av dagnadsutvalg
- 6.4 Valg av 2 delegater med vara til Vestbo's generalforsamling 6.Juni 2023
- 6.5 Valg av valgkomite med varamedlem for perioden 2023 - 2024

2 ÅRSBERETNING 2022

2.1 VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING (*Regnskapsloven § 3-3, 1. ledd*)

Rolland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Rollandslia 106, 5115 Ulset.

Borettslaget hadde pr. 31.12. 2022 et lån i Handelsbanken på kr. 6 925 329,- med en fast rente i 5 år fra 2019 på 2,55%. (Terrasseprosjektet- opprinnelig lån 12 mill.) – siste termin 30.9.2033.

Husbanklånet ble i sin helhet innfridd 30.9.2022.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for borettslaget. Målet for borettslaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende og uforutsette kostnader og å kunne avsette midler til nødvendig fremtidig vedlikehold.

2.2 DISPONIBLE MIDLER

Regnskapet for 2022 og rapporteringsperioden viser at borettslagets disponible midler pr.31.12.22 er på kr. 7 411 331,- hvorav kr 5 661 117,- er plassert på høyrentekonto.

2.3 FORTSATT DRIFT (*Regnskapsloven. § 3-3, 3. ledd*)

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt under avsnitt 2.1 og 2.2 er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Rolland borettslag fremstår i dag som et moderne lag med godt bomiljø og fortsatt god økonomi.

2.4 ÅRSRESULTAT

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat pr.31.12.22 på kr. 2 035 745,-.

2.5 STYRETS SAMMENSETNING

Borettslagets styre består av en kvinne og 6 menn. Styrets leder er mann.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Styret har siden den ordinære generalforsamlingen 21.4.2022 bestått av:

Styreleder	Kjell-Tore Aarnæs	- valgt for 2 år i 2022
Nestleder	Bjørn Bratlie	- valgt for 2 år i 2022
Sekretær	Vibeke Knudsen	- valgt for 2 år i 2021
Kasser	Olav Overvoll	- valgt for 2 år i 2021
1. varamedlem	Egil Andersen	- valgt for 1 år i 2022
2. varamedlem	Henrik H. Iversen	- valgt for 1 år i 2022
Styremedlem fra Vestbo	Per Jordan	- oppnevnt fra Vestbo

2.6 ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har tre timebaserte renholdere. Det har i perioden ikke oppstått noen spesielle skader eller ulykker i borettslaget.

2.7 UNDERUTVALG – SAMMENSETNING

Dugnadsutvalg :

Kjell-Arne Nysveen (leder)
Hallgeir Vågenes
Monica Steensæth
Torborg Sjo
Toril Christine Lindstrøm
Kari Weltzin
Björg Haldis Mjeldheim

Valgkomité:

Monica T. Steenseth (leder)
Kari Weltzin
Kjell Arne Nysveen
Torborg Sjo (vara)

Kontaktpersoner / spesialoppgaver:

Dugnadsutvalg: Kjell Arne Nysveen
Flagg: Vibeke Knudsen
Lekeplass: Egil Andersen

2.8 STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 7 ordinære styremøter og behandlet til sammen 62 protokollførte saker.

Det har vært avholdt møter med følgende samarbeidspartnere:

- o Vestbo regnskap
- o Vestbos tekniske avdeling (prosjektmøter)
- o HOLON Arkitekter (prosjektmøter)
- o Berland Bygg (prosjektmøter)
- o Bergen kommune (prosjektmøter)
- o Vestbo Drift AS (tidl. Eiendomsservice Vest AS) (gressklipping m.m.)
- o Telia Norge AS
- o Assa Abloy (garasjeporter)
- o Tertnes Entreprenør AS (Utvendig oppgraderinger)
- o Høva Elektro AS (Elektrisk anlegg)
- o Sandviken Center-Ventilasjon AS (Takvifter m.m.)

2.9 BOLIGOMSETNING / BRUKSOVERLATING

Det er i 2022 omsatt 14 boliger.

Type:	Antall solgt	Snittpris inkl. fellesgjeld
2-roms:	6	2 400 000
3-roms:	2	2 840 000
4-roms:	6	3 087 500

2.9.1 BRUKSOVERLATING (fremleie)

3 leiligheter er innvilget bruksoverlating

2.10 INTERNKONTROLLSYSTEMET Bevar HMS

Styret i borettslaget har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen. Dersom en ulykke skulle oppstå, er det derfor styret som vil bli holdt ansvarlig, og spørsmål vil stilles ved internkontrollen av HMS. Styret er derfor pålagt å ha et system for oppfølging av HMS. Avtalen gir 8% rabatt på Vestbos kollektive bygningsforsikring. Systemet kontrolleres ved en årlig revisjon av Vestbo og laget. Avtalen mellom Rolland Borettslag og Vestbo videreføres også til neste rapporteringsperiode.

2.11 NØDETATSAFE (NES)

Rolland Borettslag fikk i 2017 installert nødetatsafe (NES).

Ved akutt hjelp kan brann og helse ved hjelp av en forseglet nøkkel ta seg inn i leiligheten til den som trenger hjelp og ikke selv kan åpne for dem.

Bommene i gangveiene er låst bl.a. med gul nødetatlås. Spesialnøkkel oppbevares i brann og ambulanseskjøl.

NES videreføres til neste rapporteringsperiode.

2.12 BOMILJØVAKTHOLD - SECURITAS

I januar 2018 inngikk borettslaget en bomiljøavtale med Securitas.

Vekterne kan tilkalles ved spesielle behov for assistanse i bomiljøet som for eksempel ved feststøy.

Daglig og til ulike tider på døgnet patruljerer vekter med uniformert bil i borettslaget og rapport sendes daglig til styret.

Ved behov for Securitas ved tap av nøkkel betales kr 500,- mot fremvisning av legitimasjon. **Vakttelefon til Securitas: 90 86 02 74.**

Ordningen vil bli videreført til neste rapporteringsperiode.

2.13 FOREBYGGENDE BRANNTILTAK

I borettslaget er det styret, som juridisk eier, som er ansvarlig for brannsikring. Det er styrets ansvar til enhver tid å sørge for at godkjent brannslukkingsutstyr er på plass. I vårt tilfelle er samtlige leiligheter og fellesareal utstyrt med et 6 kg pulverapparat. I hver leilighet finnes røykvarslere, men disse er ikke koplet sammen i et felles brannsikkerhetssystem.

Brannslukningsapparat skal byttes ut etter 10 år og i desember ble samtlige apparat i borettslaget byttet ut.

Et felles brannsikkerhetssystem inngår i reguleringsplanen og styret har avventet med installasjon i påvente av prosjektoppstart.

2.14 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har - i samarbeid med dugnadsutvalget vært å gjennomføre regelmessig tilsyn med borettslagets eiendom og fått utført nødvendig vedlikehold i samarbeid med fagpersonell.

I løpet av de tre siste årene er det blitt gjennomført en rimelig omfattende rehabilitering av terrasser og endevegger på blokkene, men til tross for dette har det også i rapporteringsperioden blitt lagt ny membran på en del terrasser etter meldinger om lekkasjer fra overliggende terrasser.

I august ble ny garasjeport montert i A-blokken.

Fra krysset FV 267 Rollandsveien og tilførselsvei til borettslaget har det vært gjort et omfattende grave- og dreneringsarbeid for å hindre at overvann fra fylkesveien oversvømmer skogsområdet og kjøreveien inn til garasjen i C og D-blokken.

Det er Tertnes Entreprenør AS som har utført arbeidet. Ved innkjøring til A-blokken er nytt bed med kantstein anlagt. Fra den store gjesteparkeringsplassen er gammel trapp til busstopp fjernet og ny trapp anlagt ned til fortau og gangfelt. Videre er gamle bed fjernet rundt boskur og bedene er erstattet med elvestein. Arbeidet er utført av Vestbo Drift AS. Noe gjenstående arbeid med beplanting vil bli slutført i 2023.

2.15 GENERELT VEDLIKEHOLD

Dugnad m.m.

I løpet av året er det utført 140 timer dugnadsarbeid. Totalt utbetalt dugnadshonorar til andelseierne med og uten skatt utgjør kr 14000,-.

Det er avholdt 3 fellesdugnader.

I tillegg ble det i begynnelsen av mai måned bestilt 2 containere til rydding i egen leilighet og i fellesrom.

Hovedprosjektene vedrørende dugnadsarbeid og annen frivillig dugnad har vært:

- Beskjæring av hekker, busker og småtrær, planting m.m.
- Beplanting og utsetting av blomsterkrukker i inngangene
- Rydding av felles boder, oppganger mm.
- Skifte av lyspærer i oppgangene
- Navneendring dørtelefon ved inngangene ved åpning/lukking
- Justering av inngangsdører/lås – p.g.a. feil bruk

2.16 VINTERVEDLIKEHOLD

Det er firma Arealdrift AS (tidl. Containerservice AS) som utfører salting og brøyting på våre gangveier og gjesteparkeringsplasser. Arbeidet har etter styrets oppfatning vært utført på en meget tilfredsstillende måte. Styret ser det som viktig at vi som andelseiere kan ferdes trygt på våre gangveier og at dette er vel anvendte penger. Avtalen med Arealdrift AS videreføres også til neste rapporteringsperiode.

2.17 GRESSKLIPPING M.M.

Det er Vestbo Drift AS (tidl. Eiendomsservice Vest AS) som utfører all gressklipping i laget. I tillegg utfører de renhold av bossskurene og bosscontainerne. Med bakgrunn i at styret har mottatt en del negative tilbakemeldinger på klippingen som er utført, vil styret i neste rapporteringsperiode arbeide med å innhente nye tilbud.

2.18 MILJØTILTAK

I tillegg til dugnad har det i samarbeid med Barkaleitet Borettslag vært avholdt 6 sosiale fellesarrangement fra mars til november måned. Beboerne i begge lag har kost seg med utlodning, årsalg quiz og ikke minst med god prat ispedd kaffe og hjemmelagde kaker.

Styret vil takke Monica Steensæth, Kari Weltzin og Kjell Arne Nysveen i vårt lag for at de sammen med styreleder og dugnadsleder i Barkaleitet Borettslag har stått for arrangementene og bidratt til felles hygge og glede.

2.19 SKADEDYRKONTROLL

Borettslaget har inngått fast avtalekontroll mot skadedyr med firma Anticimex. Rutinemessig kontroll har vært utført uten tegn til at gnagere har vært oppdaget i rapporteringsperioden.

Dette tyder på at tiltakene som er iverksatt har fungert etter sin hensikt, men det er fortsatt nødvendig å påpeke at vi som beboere fortsatt må være nøye med hvordan vi håndterer avfallet generelt og særlig i bosshusene. Området er forskriftsmessig merket av firma Anticimex. Avtalen videreføres til neste rapporteringsperiode.

2.20 ELEKTRISK ANLEGG

De siste årene har vi hatt en jevnlig gjennomgang av hele det elektriske anlegget i borettslaget, og det er gjort betydelige forbedringer, hovedtavlen i C- og D-blokken er blitt skiftet ut til et moderne anlegg og samtlige utelamper har nå led pærer.

Vi har ellers faste avtaler med Høva Elektro A/S om alt av elektrisk installasjonsarbeid. Utskifting av sikringsskap i A og B-blokk er påbegynt og antas ferdigstilt i løpet av 2023.

2.21 LADING EL-BILER

Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt for lading og alle som har el-bil kan bestille abonnement dersom man ønsker det. Det er ANEO tidl. Ohmia Charging AS som er vår leverandør av ladetjeneste for bil.

2.22 GJESTEPARKERINGSKORT OG PARKERING GENERELT

Rolland Borettslag disponerer 26 gjesteparkeringsplasser samt 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene er også skiltet som gjesteparkeringsplasser. Hver beboer har fått utlevert 5 gjesteparkeringskort. Nye kort som ble utlevert i desember 21 har gyldighet frem til 31.12.24. Det er firma Vestpark som utfører kontroll av våre parkeringsplasser og uteområder generelt. Vi henstiller til våre beboere om å forholde seg til parkeringsreglene i henhold til de oppsatte skiltene.

2.23 ETTERINSTALLERING AV HEIS OG PÅBYGG AV NY 5. ETASJE

Den 21. februar 2017 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling som vedtok styrets forslag basert på bl.a. følgende forutsetninger:

- Etterinstallasjon av heis og påbygg av ny 5 etasje kan gjennomføres innenfor en økonomisk ramme bestående av lån maks kr 27 millioner i tillegg salg av tak kr 22.5 millioner og tilskudd fra Husbanken og evt. fra NAV.
- Driftskostnader av heisene fordeles likt på 168 andeler.
- Styret får fullmakt til å oppta lån i Husbanken på inntil kr 27 millioner.
- Styret får fullmakt til å inngå utbyggingsavtale med Vestbo basert på totalentreprise og bestemmelser om forkjøpsrett for lagets andelseiere.
- Vestbo betaler et vederlag på kr 750.000,- for hver av de 30 nye leilighetene og dekker alle kostnader knyttet til søknader om reguleringsendring og rammetillatelse overfor Bergen kommune.

Planforslaget ble i 2018 sendt Bergen kommune til første gangs behandling. I desember samme år ble Rolland Borettslag tildelt kr 18,5 millioner i tilskudd til heis av Husbanken. Tilsagnsperioden er nå forlenget til 1.12.23. Reguleringsplanen ble 20.10.2020 vedtatt av bystyret i Bergen. Begrunnet i miljøhensyn, bybane og henvisning til Parisavtalen vedtok bystyret i sin helhet å sanere den store gjesteparkeringsplassen med det resultat at borettslaget sitter igjen med 4 gjesteparkeringsplasser til 168 beboer dersom det bygges ut.

Med bl.a. bakgrunn i en beboerundersøkelse, gjennomført i laget i mars 2021, ble punktet om sanering påklaget til Bergen kommune. Klagen ble ikke tatt til følge, men med god hjelp og innspill fra sentral politiker i Bergen kommune ble et møte med ny byråd gjennomført i februar 2023. Byråden hadde stor forståelse for vår sak og en ny dispensasjonssøknad vil bli sendt til behandling i Etat for byggesak og private planer.

Til tross for lang og vanskelig saksbehandling med mange skjær i sjøen, har styret i samarbeid med Vestbo arbeidet målrettet og tålmodig med prosjektet og har på ingen måte gitt opp og føler at vi nå endelig har fått gjennomslag for våre argumenter. Viser forøvrig til Nyhetsbrev for februar 2023.

2.24 FASTE SERVICEAVTALER

Borettslaget har flere serviceavtaler med ulike firma for å vedlikeholde og opprettholde driften av laget, bl.a. for vedlikehold av utvendig dører og låser, garasjeporter, vannrør, ventilasjonsanlegg, skadedyrbekjempelse, bomiljø sikkerhet og el-anlegg.

2.25 TELIA

Telia er vår leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I forbindelse med oppgradering av linjer og programvare opplevde vi og mange borettslag med oss, mye feil og svarte skjærmer over manglende TV- og bredbåndstjenester, særlig i slutten av året. Styret var stadig i dialog med Telia og vi ble lovet bedre tjenester etter gjennomført oppgradering. I skrivende stund (februar 23) synes oppgraderingen nå å være gjennomført med stabile signaler.

2.26 SAKER UNDER PLANLEGGING I NESTE PERIODE

- Utskifting av hovedsikringstavler i A- og B-blokken
- Brannsikringsanlegg i eksisterende bygg (del av prosjektet)
- Etterinstallering av heis med påbygg (under arbeid)
- Rehabilitering av tak (dersom det ikke blir utbygging)
- Isolering av tak i garasjeanleggene

2.27 INTERNKONTROLL

Styret har i perioden fulgt opp internkontrollforskriftene av 6.12.1996 nr. 1127 som bl.a omfatter krav til kontroll av elektrisk anlegg og utstyr, intern kontroll av lekeplasser, kontroll av brannsikkerhet osv.

Høva Elektro AS har utført kontroll av elektrisk utstyr, i oppganger, garasjeanlegg, sikringssskap, tilfluktsrom og div. fellesrom.

Vi har i tillegg utført kontroll og service av dører og garasjeporter.

2.28 GENERELT

Nyhetsbrev

I rapporteringsperioden ble det utgitt ett nyhetsbrev til beboerne i hovedsak med informasjon om heisprosjektet og utbyggingen.

2.29 TAKST PÅ LEILIGHETER

Boligene i Rolland Borettslag er ikke underlagt offentlig takstplikt, og det finnes ikke generell takst på den enkelte bolig, verken hos styret eller hos regnskapsfører Vestbo.

Hvis noen ønsker takst på sin bolig må takstmann kontaktes av den enkelte andelseier. Snittpris kan oppgis fra Vestbo. (Viser for øvrig til pkt. 2.9 Boligomsetning).

2.30 YTRE MILJØ

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art. Styret vil gi en ekstra honnør til dere som har deltatt på dugnad i 2022.

3 ØKONOMI

3.1 REGNSKAP 2022

Forretningsfører for Rolland Borettslag er Vestbo.

Revisjonsselskapet Ernst & Young AS har gjennomført revisjonen uten merknader.

Borettslagets forsikringsselskap er If.

Borettslaget har tegnet forsikringer for boligmasse og fast engasjerte renholdere.

Eiendomsmassen vår er fullverdiforsikret.

Ved forsikringsskader forårsaket av andelseier, må andelseier selv dekke egenandelen, som i denne perioden var på kr. 10.000,-.

Regnskapet for 2022 viser at borettslagets disponible midler pr. 31.12.22 er: kr. 7 411 331,-.

Disponible midler er framkommer som resultat etter bl.a.:

- Årsresultat
- Innbetaling avdrag/renter i Husbanken og i Handelsbanken
- Avsetting høyrentekonto
- Generell drift av laget

Styret vurderer lagets økonomiske stilling som god pr. 31.12.2022 med bakgrunn i fremtidig vedlikeholdsbehov, gjeldsforpliktelse og heisprosjekt.

3.2 BUDSJETT 2023

Styret har lagt følgende forutsetninger til grunn for budsjettåret 2023:

- Økning i komm.utg.(renovasjon,avløp, eiendomsavg. og vann)
- Økning i energikostnader felles strøm
- Kollektiv avgift kabel-TV og bredbånd er satt til kr. 431,-pr.måned.
- Garasjeleie kr. 350,- pr. måned
- Godtgjørelse styret kr. 275.000,-
- Vedlikehold er budsjettetert med kr. 650 00,-
- Dugnadskonto er som tidligere budsjettetert til kr. 100.000,-.

3.3 REVISJONSBERETNING 2022

Revisjonsberetning for 2022 ligger vedlagt innkallingen.

4 GODTGJØRELSE STYRET

Se budsjett.

5 SAKER TIL BEHANDLING

Ingen

6 VALG

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av to varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av dugnadsutvalg
- 6.4 Valg av valgkomite med varamedlem for perioden 2023-2024
- 6.5 Valg av 2 delegater med vara til Vestbo's generalforsamling 6. Juni 2023.

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2023 i Rolland Borettslag

Valgkomitéens innstilling for perioden 2023-2024

Valgkomitéen i Rolland Borettslag har bestått av:

Monica T. Steensæth
Kari Weltzin
Torborg Sjø
Kjell Arne Nysveen (vara)

Valgkomiteen innstiller på at nåværende styre gjenvelges. Samtlige har takket ja til gjenvalg. Varamedlem Henrik Iversen er fraflyttet og som nytt varamedlem er innstilt Kjell Arne Nysveen.

Som ny vara i valgkomiteen er innstilt Jørn Johannesen.

Valgkomiteens begrunnelse er de fortsatt pågående prosjektene som er store og krevende, og som nåværende styret har god kunnskap om.

6.1 – 6.2 Styret

Styreleder :	Kjell-Tore Aarnæs	Ikke på valg
Styremedlem:	Bjørn Bratlie	Ikke på valg
Styremedlem:	Olav Overvoll	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Vibeke Knudsen	Gjenvalg 2 år
Varamedlem:	Egil Andersen	Gjenvalg 1 år
Varamedlem:	Kjell Arne Nysveen	Ny 1 år

6.3 Dugnadsutvalget

Følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

Kjell Arne Nysveen
Hallgeir Vågenes
Monica Steensæth
Torborg Sjø
Toril Christine Lindstrøm
Kari Weltzin
Björg Haldis Mjeldheim

6.4 Valgkomiteen

Følgende har sagt seg villige til gjenvalg for 1 år:

Monica T. Steensæth
Kari Weltzin
Torborg Sjø
Jørn Johannesen (ny vara)

6.5 Valg av 2 delegater med vara til Vestbo's generalforsamling 6. Juni 2023.
Velges på generalforsamlingen.

Rolland, den 22.2.2023
Valgkomitéen

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		7 064 016	6 772 680	7 064 016	7 064 016
Andre inntekter	7	732 053	613 505	680 616	796 536
Innkrevde individuelle finanskostnader		738 936	738 936	745 200	745 200
SUM INNTEKTER		8 535 005	8 125 121	8 489 832	8 605 752
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	261 331	226 739	245 600	251 200
Styrehonorar	8	250 000	250 000	250 000	275 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	72 098	67 593	70 264	74 194
Andre personalkostnader	8	507	530	550	560
Avskrivninger	2	0	900	0	0
Forretningsførsel		185 988	181 452	185 986	193 891
Kontingent BBL		41 400	41 400	41 400	41 400
Andre honorarer		44 539	1 286 561	1 000 000	0
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 250
Forsikringspremier		389 972	361 387	383 000	430 000
Energikostnader		434 025	450 046	385 000	422 000
Kommunale avgifter		1 767 713	1 679 149	1 833 480	1 841 569
Andre driftskostnader	9	1 615 194	1 127 446	1 064 000	1 379 314
Vedlikehold	10	1 279 205	1 386 836	4 285 000	650 000
SUM KOSTNADER		6 352 722	7 070 539	9 755 030	5 570 378
DRIFTSRESULTAT		2 182 283	1 054 582	-1 265 198	3 035 374
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		49 025	24 069	0	0
Individuelle finanskostnader		185 780	199 661	183 225	169 178
Finanskostnader		9 782	188 059	5 862	0
NETTO FINANSPOSTER		-146 537	-363 652	-189 087	-169 178
ÅRSRESULTAT	1, 4	2 035 745	690 930	-1 454 285	2 866 196
Overføringer og disponeringer		2 035 745	690 930	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	20 882 500	20 882 500
Andre driftsmidler	2	1 277 690	0
Sum anleggsmidler		22 160 190	20 882 500
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 460	1 500
Vestbo Finans AS i mellomregning		2 116 373	1 576 508
Plassering høyrente		5 661 117	5 620 173
Andre fordringer		127 090	97 557
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		57 739	51 396
Sum omløpsmidler		7 966 779	7 347 134
SUM EIENDELER		30 126 969	28 229 634

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	13 800	13 800
Sum innskutt egenkapital		13 800	13 800
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	16 304 022	14 268 276
Sum opptjent egenkapital		16 304 022	14 268 276
Sum egenkapital	4	16 317 822	14 282 076
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	0	799 605
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	6 925 329	7 478 485
Annen langsiktig gjeld	5	1 188 170	0
Borettsinnskudd	6	5 140 200	5 140 200
Sum langsiktig gjeld:		13 253 699	13 418 290
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		300 763	283 456
Skyldig off. myndigheter		25 738	25 010
Annen kortsiktig gjeld		228 947	220 802
Sum kortsiktig gjeld		555 448	529 268
Sum gjeld:		13 809 147	13 947 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 126 969	28 229 634

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: Bergen, dato: 16. 3. 23

Kjell Tore Aarnæs
Kjell Tore Aarnæs
Leder

Bjørn Brattlie
Bjørn Brattlie
Styremedlem

Olav Overvoll
Olav Overvoll
Styremedlem

Per Fredrik Jordan
Per Fredrik Jordan
Styremedlem

Vibeke Knudsen
Vibeke Knudsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 817 866	7 724 253
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 035 745	690 930
Tilbakeføring av avskrivning	0	900
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-1 277 690	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-799 605	-1 058 942
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-553 156	-539 275
Andre poster som påvirker disponible midler	1 188 170	0
B. Årets endring i disponible midler	593 465	-906 387
C. Disponible midler	7 411 331	6 817 866
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	7 777 490	7 196 681
Kortsiktige fordringer	131 550	99 057
Kontanter og bankinnskudd	57 739	51 396
Omløpsmidler	7 966 779	7 347 134
Kortsiktig gjeld	-555 448	-529 268
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	7 411 331	6 817 866

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg	Bygningmessig anlegg	Ventilasjonsanl. boder	Ventilasjonsanlegg boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	20 470 000	50 000	362 500
Årets tilgang :	1 277 690	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 277 690	20 470 000	50 000	362 500
Anskaffelsesår :	2022	1978	2010	2011
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2022
1101 Rehabilitering/påkostning	412 500
1120 Bygningsmessige anlegg	20 470 000
Sum	20 882 500

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	13 800	0	13 800
Annen egenkapital	14 268 276	2 035 745	16 304 022
Sum egenkapital 31.12.	14 282 076	2 035 745	16 317 822

Note 5 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Husbanken
Kreditor:		
Lånenummer:	90437197341	13513267 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	1997
Rentesats:	2.55 %	1.729 %
Betingelser:	Fast rente i 5år fom 20.06.2019 til 20.06.24	Overgang til flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	16 084 000
Lånesaldo 01.01:	7 478 485	799 605
Avdrag i perioden:	553 156	799 605
Lånesaldo 31.12:	6 925 329	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 938 532	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	138	50 184	6 925 392

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2240 Husbanklån	0	799 605
2265 Andre pantelån "IN-light"	6 925 329	7 478 485
2250 Borettsinnskudd	5 140 200	5 140 200
Sum	12 065 529	13 418 290

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3817 Renhold	82 800	82 800
3820 Innkreving strøm	0	-78 936
3841 Felles TV-anlegg	641 700	587 880
3846 Utleie av felleslokaler	2 358	1 277
3885 Diverse inntekter fri	5 195	20 484
Sum	732 053	613 505

Konto 3885: Diverse inntekter salg portåpnere etc

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	191 171	131 801
5020 Feriepenger	23 481	17 455
5360 Honorarer	95 100	108 800
5800 Refusjon sykepenger	-48 086	-28 676
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	48 421	28 676
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-48 421	-28 676
5831 Refusjon feriepenger	-335	-2 641
5310 Styrehonorar	250 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	68 787	65 131
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 311	2 461
5610 Andre personalforsikringer	507	530
Sum	583 936	544 862

Det har vært 2 personer sysselsatt i regnskapsåret totalt ca.43 timer pr.mnd.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold sanitærartikler	89 084	77 269
6389 HMS	14 273	13 471
6391 Snømåking strøing	123 353	128 906
6392 Containerleie / tømning	20 543	14 216
6551 Nøkler, låser o.l	66 786	28 735
6610 Leie vaktmester	462 131	66 248
6617 Alarmer og brannvern	59 268	33 344
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	19 476	18 386
6750 Vakthold	68 318	78 125
6800 Kontorrekvisita	4 978	8 731
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	652 779	603 777
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	12 509	13 574
7520 Sikringsfond	4 245	0
7710 Kostnader styrearbeid	16 743	28 488
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	13 460
7770 Betalingsgebyrer	711	716
Sum	1 615 194	1 127 446

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6600 Utbedringsarbeid	120 058	0
6602 Vedlikehold VVS	67 740	29 023
6603 Vedlikehold elektro	84 305	260 742
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	637 865	193 723
6607 Vedlikehold boder/garasjer	74 642	166 090
6618 Fri dugnadsutbetaling	14 000	16 000
6624 Vedlikehold ventilasjon	16 796	112 196
6630 Egenandel forsikring	20 000	3 000
6641 Malerarbeid	16 435	26 562
6645 Vedlikehold vinduer/dører	7 981	137 763
6690 Vedlikehold og diverse	219 384	441 738
Sum	1 279 205	1 386 836

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

ALTANER- INDIVIDUELL FINANSIERING

Långiver Handelsbanken	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3843 Inntekter vedr.individuell finansiering	745.200	745.200
3843 Avsatt forskuddsbetalt/for lite bet.leie	-6.264	-6.264
SUM	738.936	738.936
2265 Avdrag altanlån	553.156	539.275
8195 Renter altanlån	185.780	199.661
SUM	738.936	738.936
1579/2901 Avsatt forskuddsbet./for lite innbet.altanleie	209.607	203.343

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rolland Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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



Building a better
working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 27. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 88.89.xxx.xxx

2023-03-27 18:20:40 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>

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4