

Innkalling til ordinær generalforsamling for Nebbestølen Borettslag

Andelseierne i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 20.06.2023. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen Kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2022

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Etablering av fiber i borettslaget

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

25.05.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er utarbeidet av styret og følger vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Foreslås at styrehonoraret står uendret på kr. 300.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styret har siden ordinær generalforsamling den 11.06.2022 bestått av:

- Styreleder Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2021
- Styremedlem Thea Frøyen, valgt for 2 år i 2022
- Styremedlem Erik Johannesen, valgt for 2 år i 2022
- Styremedlem André Sellevold, valgt for 2 år i 2021
- Styremedlem Michael Furø, valgt for 2 år i 2021
- Varamedlem Stefan Klementsens, valgt 1 år i 2022
- Varamedlem Ole Andreas Frydnes, valgt 1 år i 2022

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder Svanhild Laastad ble valgt for 2 år i 2021, og er følgelig på valg i år. Laastad har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Styremedlem Thea Frøyen ønsker også å stille til valg som styreleder for 2 år. Ettersom begge kandidatene til vervet som styreleder sitter i styret, ønsker ikke styret å komme med en innstilling for valg av styreleder. Det ble ikke valgt valgkomité på generalforsamlingen i fjor, og arbeidet ble deretter lagt til styret.

Det må foretas skriftlig avstemming der de to kandidatene som stiller til valg er Svanhild Laastad og Thea Frøyen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valget av styremedlemmer vil avhenge av utfallet etter valg av styreleder. Ettersom Thea Frøyen er valgt som ordinært styremedlem for 2 år i 2022, har hun i utgangspunktet 1 år igjen av sin periode. Dersom Frøyen ikke blir valgt som styreleder, vil hun bli sittende som styremedlem for resten av perioden.

Michael Furø og André Sellevold ble valgt som styremedlemmer for 2 år i 2021 og er følgelig på valg i år. Det må velges to nye medlemmer, og eventuelt må det velges et ytterligere styremedlem som suppleringsvalg for Thea Frøyen.

Følgende kandidater har sagt seg villig til å stille som ordinære styremedlemmer for 2 år:

- Linda Elisabeth Bjørsvik

- Steinar Hannisdal
- Samt Thea Frøyen / Svanhild Laastad.

Følgende alternativer for styrets sammensetning er satt opp basert på utfallet etter valg av styreleder:

Alternativ 1:

Styreleder Svanhild Laastad 2023 - 2025
Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik 2023 - 2025
Styremedlem Steinar Hannisdal 2023 - 2025
Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen 2022 - 2024
Styremedlem Thea Frøyen 2022 - 2024
Varamedlem Stefan Klemetsen 2023 - 2024
Varamedlem Lilit Mailyan 2023 - 2024

Alternativ 2:

Styreleder Thea Frøyen 2023 - 2025
Styremedlem Svanhild Laastad 2023 - 2025
Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen 2022 - 2024
Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik 2023 - 2025
Styremedlem Steinar Hannisdal 2023 - 2024
Varamedlem Stefan Klemetsen 2023 - 2024
Varamedlem Lilit Mailyan 2023 - 2024

5.3 Valg av varamedlemmer

Følgende har sagt seg villig til å stille som varamedlemmer for 1 år:

- Stefan Klemetsen
- Lilit Mailyan

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for 1 år, velges:

- Stefan Klemetsen
- Lilit Mailyan

5.5 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt valgkomité på fjorårets generalforsamlingen. Det oppfordres til at kandidater stiller til verv i valgkomitéen for neste periode.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Etablering av fiber i borettslaget

Borettslaget har fått tilbud fra Altibox om å bygge ut og etablere nytt fibernett med en avtaleperiode på 5 år. Totalpris som Altibox kan tilby på sine to pakker, Flex M og Flex S, er kr. 499,- og 439,- per andel per mnd. Tilbudet er vedlagt innkallingen. Per i dag har borettslaget internett via Coax og hver husstand betaler kr. 482.- pr. måned.

Styret ønsker å ta saken opp på generalforsamling og la det være opp til generalforsamlingen om det skal etableres fibernett eller om dagens løsning med coax-nett skal videreføres.

Altibox / Bergen Fiber sitt tilbud innebærer at de kostnadsfritt etablerer fibernettet, men

at borettslaget binder seg til en avtaletid med Altibox (TV/Internett) på 5 år. Borettslaget vil vi få eierskap til fibernettet og dette vil gi borettslaget verdiøkning, samt investering i fremtiden da fibernett er ansett mer stabilt og fremtidsrettet/verdifullt kontra coax.

Dagens avtale med Telia har kostnad på kr. 482,- pr. mnd. Dette er før justering for konsumprisindeks 2024. Med utgangspunkt i stigning i konsumprisindeks på 4% i 2024 blir månedlig kostnad kr. 501,- pr. mnd.

Styret understreker at dersom det blir besluttet at det skal etableres fibernett, vil styret gå i dialog med andre tilbydere og undersøke om det er mulig å få til en bedre avtale.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det skal etableres fibernett og gir styret fullmakt til å inngå avtale på borettslagets vegne.

Årsberetning 2022 for Nebbestølen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Nebbestølen 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 Nebbeveien 31 5144 Fyllingsdalen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i 2022/23

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Den daglige driften av borettslaget.
- Utvendig vedlikehold av bygningsmassen og utearealer

Dugnad. Det er utført 100,5 timer dugnad.

Oppfølging av reklamasjoner på balkongene:

Styret har mottatt mange klager knyttet til balkongene, på alt fra lekkasje, sprekker og dører og lås om ikke fungerer som de skal, til svært sjenerende smelling fra konstruksjonen.

Vi har gjentatte ganger vært i kontakt med Balkongentreprenøren om disse punktene. Produsenten Balco har også vært involvert.

Det er gjennomført bytte av lås og justering av de enkelte balkong-vinduene. Styret måtte bruke mye tid på å få tilgang til de fleste balkongene i forbindelse med dette.

Med 5 års reklamasjonstid fra 2018/2019 har det høyeste prioritet å få løst og rettet på feilene som er registrert. Styret har engasjert jurist Marie Louise Urdal Iden for videre oppfølging.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Daglig drift av borettslaget.
- Oppgraderinger og vedlikehold av bygningsmassen og utearealene.
- Oppfølging av reklamasjoner knyttet til balkongene. Det er viktig at beboere informerer enten Balkongentreprenøren eller styret om nye eller eksisterende feil.
- Utskifting av lampene i trappegangene til LED-lys.
- Overvann i kjellergangen Nebbeveien 33. Det må engasjeres fagfolk for å finne årsak og komme med forslag til tiltak.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Den daglige driften av borettslaget.
- Radonmåling av 1 leilighet. Her måtte vi installere radonsug som ga godt resultat.
- Nytt låsesystem på boss-rommene: Det ble installert nytt låsesystem på bossrommene slik at BIR har tilgang med sin standardnøkkel. Denne saken har medført masse ekstra arbeid for styret.
- Flere elbil-ladere på garasjetaket og terminering av det gamle ladesystemet. Arbeidet utføres i disse dager, etter at det har vært stopp i leveransen av valgt ladesystem.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Bytte av takhetter etter behov.
- Utskifting av vinduer etter behov (ved funksjonsfeil eller aldringsskade).
- Bytte av varmeelement i taksluk.
- Bytte av lamper i trappeganger til LED-lamper etter behov.
- Trefelling: Det er behov for å felle trær, både av sikkerhetshensyn og at det skygger for lys.

Påkostninger:

Utført i perioden:

- Opparbeidet plass til papp, plast, glass/metall og matavfall i Nebbestølen.
- Anlagt vei med trapper fra Nebbeveien 5 til Nebbestølen.
- Opparbeidet bed med planter fra Nebbeveien 9 til 17.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Bygningsmassen er tilfredsstillende
- Uteområdet trenger vedlikehold.

Styret har mottatt tilbud fra Bergen Fiber på installasjon av fiber, og tv- og internett fra Altibox. Dette fibernettet vil vi få eierskap til. Dette vil gi borettslaget betydelig verdiøkning, og en investering i fremtiden. Styret anser tilbudet som utrolig godt. Det inkluderer alt fra graving og utbygging av fibernet, installering i hver enkelt leilighet, opplæring av beboere i egen leilighet, samt tv og internett. Altibox har markedets beste kundeservice. Den er åpen 24 timer i døgnet hele året og har i gjennomsnitt under 2 minutters ventetid.

I tilbudet fra Altibox kan hver beboer velge om de vil ha mange poeng til valgfrie tv-kanaler og strømnetjenester med mindre internett eller motsatt, og man kan også velge tv helt bort og kun ha internett. Dette kan også byttes på få minutter dersom man ønsker det.

Samt at fibernet er utrolig stabilt.

Dagens avtale med Telia har kostnad på kr. 482,- pr. mnd. Dette er før justering for konsumprisindeks 2024. Med utgangspunkt i stigning i konsumprisindeks på 4% i 2024 blir månedlig kostnad kr. 501,- pr. mnd.

Ny avtale med Altibox gir kostnad på kr. 499,- pr. mnd. i 2024. Dette vil dermed bli et billigere alternativ med langt mer innhold.

Internkontroll

Styret har gjennomført:

Lekeplass kontroll 4 ganger i året.

Kontroll på inngangsdører ihht, vedlikeholdsavtale med OneCo.

Løpende oppdatering og sjekk i Get Safe røykvarslersystem.

Byttet ut alle brannslukkingsapparatene pga. alder (10) år

Beboere som har ekstra røykvarsler må selv sørge for å få byttet dette.

Styret har utført 1 radonmåling og montert radonsug med godt resultat.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen kr. 522 228 000.00
Borettslagets egenandel ved skade ble ved årsskiftet økt fra kr 10 000 til kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 2 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Vannskade.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 02.06.2022 bestått av:

Leder, Svanhild Laastad Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem, Thea Frøyen Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Michael Furø Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem, André Sandnes Sellevold Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem, Ole Andreas Watne Frydnes Valgt for 1 år i 2022
Varamedlem, Stefan Dorph-Gading Klemetsen Valgt for 1 år i 2022

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Svanhild Laastad
Styremedlem André Sellevold
Styremedlem Michael Furø
Varamedlem Ole Andreas Watne Frydnes
Varamedlem Stefan Dorph-Gading Klemetsen

Øvrige på valg:

2 personer til valgkomite.

Representanter til Vestbos Generalforsamling.

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2022/2023 omsatt 18 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2022/23 var:

1-roms leilighet 1stk. Kr. 2 120 000 inklusiv fellesgjeld

3-roms leilighet: 16 stk. Kr. 3 429 085 inklusiv fellesgjeld.

4-roms leilighet: 2 stk. Kr. 3 592 646 inklusiv fellesgjeld.

Annet: 2 leiligheter har fått godkjent fremleie.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 882 248	5 778 328	5 895 718	5 883 718
Andre inntekter	7	1 437 141	1 325 547	1 362 780	1 556 936
Innkrevde individuelle finanskostnader		1 559 023	963 554	1 018 078	2 881 161
SUM INNETEKTER		8 878 412	8 067 429	8 276 576	10 321 815
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	2 748	0	0	0
Styrehonorar	8	300 000	250 000	250 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	42 687	35 250	35 250	42 300
Forretningsførsel		203 508	198 546	203 507	212 156
Kontingent BBL		45 300	45 300	45 300	45 300
Andre honorarer		7 155	1 363	0	0
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 250
Forsikringspremier		352 383	325 965	345 523	387 620
Energikostnader		365 053	319 296	250 000	310 000
Kommunale avgifter		1 766 927	1 674 394	1 727 697	1 840 416
Andre driftskostnader	9	1 399 528	1 220 542	1 351 001	1 778 377
Vedlikehold	10	612 704	1 095 595	1 720 000	1 420 000
SUM KOSTNADER		5 108 743	5 176 751	5 939 028	6 347 419
DRIFTSRESULTAT		3 769 668	2 890 678	2 337 548	3 974 396
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		27 458	4 354	0	0
Individuelle finanskostnader		1 559 023	963 554	1 449 886	2 875 461
Finanskostnader		258 719	167 007	241 568	461 797
NETTO FINANSPOSTER		-1 790 284	-1 126 207	-1 691 454	-3 337 258
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 979 384	1 764 471	646 094	637 138
Overføringer og disponeringer		1 979 384	1 764 471	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	33 007 085	32 144 726
Andre driftsmidler	2	329 684	329 684
Sum anleggsmidler		33 336 769	32 474 410
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	600
Vestbo Finans AS i mellomregning		4 916 342	4 672 550
Andre fordringer		1 549 524	867 017
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		159	508
Sum omløpsmidler		6 466 025	5 540 674
SUM EIENDELER		39 802 794	38 015 084

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 100	15 100
Sum innskutt egenkapital		15 100	15 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-36 911 478	-38 890 862
Sum opptjent egenkapital		-36 911 478	-38 890 862
Sum egenkapital	4	-36 896 378	-38 875 762
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	72 062 875	72 461 950
Borettsinnskudd	6	4 343 900	4 343 900
Sum langsiktig gjeld:		76 406 775	76 805 850
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		287 652	37 428
Skyldig off. myndigheter		1 097	0
Annen kortsiktig gjeld		3 648	47 569
Sum kortsiktig gjeld		292 397	84 996
Sum gjeld:		76 699 172	76 890 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 802 794	38 015 084

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Svanhild Laastad
Leder

Thea Frøyen
Styremedlem

Andrè Sandnes Sellevold
Styremedlem

Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem

Michael Furø
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

Innnevde 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.	5 455 678	4 110 901
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 979 384	1 764 471
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-862 359	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-399 075	-419 695
B. Årets endring i disponible midler	717 950	1 344 776
C. Disponible midler	6 173 628	5 455 678
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 916 342	4 672 550
Kortsiktige fordringer	1 549 524	867 617
Kontanter og bankinnskudd	159	508
Omløpsmidler	6 466 025	5 540 674
Kortsiktig gjeld	-292 397	-84 996
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	6 173 628	5 455 678

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner	Altaner	Altaner	Ny vei NV nr 9-21	Ladestasjoner	Lekeplass - Rekkverk /Levegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :						

	Langbed/vei /trapp/platting	BIR Sylinder SYS 5537 + skilt	Byggmessige Anlegg	Byggmessige Anlegg	Påkostning nytt gjerde	Ny mur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Årets tilgang :	661 689	200 670	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Anskaffelsesår :	2022	2022	1972	1992	2009	2011
Antatt levetid i år :						

	Nye postkasser	Lysstolper utelys	Påkostn. garasjer	Bom v/Parkering	Trapp ved garasjen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Anskaffelsesår :	2011	2011	2011	2012	2013
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	13 793 285
1120 Bygningsmessige anlegg	19 213 800
Sum	33 007 085

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 100	0	15 100
Annen egenkapital	-38 890 862	1 979 384	-36 911 478
Sum egenkapital 31.12.	-38 875 762	1 979 384	-36 896 378

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Altanlån	Rehabilitering garasjeanlegg
Lånenummer:	95217477558	95217462712
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	3.89 %	3.89 %
Betingelser:	Avdr frihet, første avdrag 30.6.24 flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2059	31.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	62 000 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	62 000 000	10 461 950
Avdrag i perioden:	0	399 075
Lånesaldo 31.12:	62 000 000	10 062 875
Saldo 5 år frem i tid:	58 791 348	5 800 108

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	490 761	2 944 566
	3	488 751	1 466 253
	82	483 892	39 679 144
	41	481 982	19 761 262
	5	475 951	2 379 755
	5	443 114	2 215 570
	9	401 808	3 616 272

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 95217477558 har første avdrag 30.06.2024 med kr 198 838	5	443 114	442
	5	475 951	442
	41	481 982	442
	82	483 892	442
	3	488 751	442
	6	490 761	442
	9	401 808	397

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
2230 Andre pantelån	10 062 875	10 461 950
2265 Andre pantelån "IN-light"	62 000 000	62 000 000
2250 Borettsinnskudd	4 343 900	4 343 900
Sum	76 406 775	76 805 850

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	181 200	181 200
3817 Renhold	213 816	204 756
3820 Innkreving strøm	105 321	62 583
3841 Felles TV-anlegg	936 804	877 008
Sum	1 437 141	1 325 547

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	1 650	0
5020 Feriepenger	198	0
5360 Honorarer	900	0
5310 Styrehonorar	300 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 660	35 250
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	28	0
Sum	345 435	285 250

Selskapet har hatt noen timeansatte gjennom året, men ingen faste ansatte.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6361 Fellesvask	212 551	204 015
6389 HMS	44 163	913
6391 Snømåking strøing	30 000	32 990
6392 Containerleie / tømning	18 313	12 522
6551 Nøkler, låser o.l	41 282	16 557
6610 Leie vaktmester	15 000	0
6617 Alarmer og brannvern	230 365	230 364
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	63 192	49 680
6750 Vakthold	6 000	9 055
6900 Telekommunikasjon	10 140	9 533
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	714 271	654 911
7520 Sikringsfond	4 138	0
7710 Kostnader styrearbeid	7 363	0
7720 Generalforsamling	2 750	0
Sum	1 399 528	1 220 542

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	130 827	110 434
6603 Vedlikehold elektro	55 299	41 552
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	178 117	779 799
6607 Vedlikehold boder/garasjer	42 390	14 068
6612 Lekeplasser	7 500	17 500
6618 Fri dugnadsutbetaling	15 025	8 625
6630 Egenandel forsikring	-7 000	10 000
6645 Vedlikehold vinduer/dører	0	48 522
6690 Vedlikehold og diverse	190 547	65 095
Sum	612 704	1 095 595

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

	2022	2021
Avregning Individuell finansiering Altaner		
IB Kto 2901/1579	-47 201	-23 719
Kto 3843 Vedrørende individuell finansiering	1 017 732	987 036
Avregnet for mye / for lite betalt	541 291	-23 482
Kto 3843 Sum	1 559 023	963 554
Kto 8195 Renter Altanlån Handelsbanken	1 559 023	963 554
Avdragsfrihet på altanlån til 30.6.2024		
Sum finanskostnad	1 559 023	963 554
UB Kto 2901/1579 Avsetning individuell forskuddsbetaling for mye / for lite betalt	494 090	-47 201

Resultat og balanse med noter for Nebbestølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbestølen Borettslag

Styreleder	Svanhild Laastad (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Thea Frøyen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Andrè Sandnes Sellevold (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Michael Furø (sign.)	19.04.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	19.04.2023
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nebbestølen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nebbestølen 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 avvike 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

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 revisjons handlinger 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 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, 2. mai 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

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-02 20:55:28 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>

Tilbud på leveranse av Altibox til Nebbestølen Borettslag

12.05.2023

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for **152** boenheter med en avtaletid på **5** år.

Etablering fibernett

Pris kr 0.00,-(ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)

Altibox Flex M

Pris kr 499.00,-per enhet, per måned.

Altibox Flex S

Pris kr 439.00,-per enhet, per måned.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Omar Yassir
KAM

Mobil: +47 98108963
Epost: omar.yassir@bergenfiber.no

