

Til aksjeeiere i
Inndalens Boligselskap AS

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS avholdes torsdag 11. april 2024 kl. 18:00 i Nymark Vels Grendahus, Idrettsveien 54

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Registrering av tilstedeværende aksjeeiere og fullmakter
- b. Valg av møteleder og protokollvitner
- c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden

2. Regnskap for 2023

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

4. Endring av dugnadsordning

Forslag fra aksjonærer:

- a. Øke månedlig beløp for innbetaling av dugnadspenger fra kr 45 til kr 100.
- b. Avholde dugnad to ganger i året.
- c. Opprette dugnadsgruppe som kan gå sammen en gang i måneden for å koste og plukke boss og se til fellesarealene.

5. Rydding av fellesarealer

Forslag fra aksjonær: «I fellesarealene i kjelleren hvor jeg bor er det mye rot og ting. Dette er både i gamle vaskekjeller, sykkelbod og i arealer generelt. Noe av dette er fra tidligere beboer, bla. sofa og andre møbler. Jeg vet ikke hvem som eier alt det andre som er der. Tror det er samlet opp over lang tid. Dette er kanskje et problem hos andre og. Det oppleves som forsøpling og lite trivelig. Bør fellesarealer tømmes på dugnad med innleid container eller er det beboerne i inngangen som selv må rydde etter andre?»

6. Bruk av boder til vaskemaskin/frys o.l.

Spørsmål fra aksjonær: «Er det mulig å bruke kjellerbod til dette? Har registrert at det er bruk av vaskemaskin i kjellerbod hos oss. Er dette noe andre beboere og kan gjøre? Hvor tas strømmen i så fall fra?»

7. Utleie av leiligheter

Spørsmål fra aksjonær: «Hvor lenge kan eier av leilighet leie ut og ikke bo i leiligheten

selv? Finnes det oversikt over hvilke leiligheter som er utleid og hvor lenge de har vært utleid. Leilighetene i boligselskapet er attraktive for utleie pga sentral beliggenhet og god størrelse, men utleie er i noen tilfeller med å skape utrivelig bomiljø for de andre rundt.»

Styrets merknad:

Reglene i borettslagsloven § 5-5 sier at: «Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.»

Videre kan man etter borettslagsloven § 5-6 med godkjenning fra styret overlate bruken dersom «andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken». Også her kan godkjenning bare nektes dersom brukarens forhold gir saklig grunn til det, og i disse tilfellene gjelder ingen øvre tidsgrense.

Styret har via forretningsfører oversikt over bruksoverlating i de tilfeller det er søkt om det.

8. Valg av styre

Styremedlemmene Adrian Perez Navarro og Trude Fondenes er på valg. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Bergen, 2. april 2024

Styret i Inndalens Boligselskap AS

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle aksjeeiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Aksjeeierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av aksjeeierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i selskapet har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En aksjeeier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En aksjeeier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier, men der flere eier en aksje sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT


Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)


gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)


fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Inndalens Boligselskap AS torsdag 11. april 2024.


_____ (sted) _____ (dato) _____ (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

 Buypass Signing
Einar Langlo
2024-01-25

 BankID Signing
Trude Fondenes
2024-01-28

 BankID Signing
Adrian Perez Navarro
2024-01-31

 BankID Signing
Solveig Karin Solheim
2024-01-31

 BankID Signing
Celine H. Hagseth
2024-01-31

ÅRSREGNSKAP 2023

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2023	2022
Leieinntekter		5 370 206	4 808 986
Annen driftsinntekt		84 510	5 070
Sum driftsinntekter		5 454 716	4 814 056
Vedlikehold	2	2 269 274	994 461
Regnskaps- og forretningsførsel	3	137 627	132 061
Styrehonorarer	3	230 000	210 000
Forsikringspremie		376 596	383 770
Kommunale avgifter		1 573 780	1 481 498
Lønnskostnad	3	32 430	41 677
Annen driftskostnad	3	1 136 649	1 092 619
Sum driftskostnader		5 756 356	4 336 086
Driftsresultat		-301 639	477 970
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 056	1 308
Annen finansinntekt		4 829	6 268
Annen rentekostnad		410 470	208 383
Resultat av finansposter		-404 584	-200 807
Resultat før skattekostnad		-706 224	277 163
Resultat		-706 224	277 163
Årsresultat		-706 224	277 163
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	277 163
Overført fra annen egenkapital		706 224	0
Sum overføringer	4	-706 224	277 163

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EIENDELER		2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	22 744 681	22 744 681
Sum varige driftsmidler		22 744 681	22 744 681
Sum anleggsmidler		22 744 681	22 744 681
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		33 502	32 368
Andre kortsiktige fordringer		419 832	406 637
Sum fordringer		453 334	439 005
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 287 818	351 015
Sum omløpsmidler	7, 8	1 741 152	790 021
Sum eiendeler		24 485 833	23 534 702

BALANSE

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	162 000	162 000
Overkurs		10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 162 000	10 162 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		5 421 671	6 127 895
Sum opptjent egenkapital		5 421 671	6 127 895
Sum egenkapital	4	15 583 671	16 289 895
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Leilighetsinnskudd	6	242 800	242 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	8 438 750	6 341 733
Sum annen langsiktig gjeld		8 681 550	6 584 533
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 322	338 920
Skyldig offentlige avgifter		169	3 881
Annen kortsiktig gjeld		119 121	317 473
Sum kortsiktig gjeld	8	220 612	660 274
Sum gjeld		8 902 162	7 244 807
Sum egenkapital og gjeld		24 485 833	23 534 702

Bergen, 25.01.2024

Solveig Karin Solheim
styreleder

Trude Fondenes
styremedlem

Adrian Perez Navarro
styremedlem

Celine H. Hagseth
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Tertnes Entreprenør AS	831 042,00
AS Data Elektriske	595 395,70
Eiendomsservice Vest AS	317 737,61
Sandvik Play AS	315 668,75
Div. utlegg styret	41 834,55
Certego AS	36 175,74
Unik Vvs AS	34 925,00
Robert Slettmo AS	30 150,00
Låssenteret AS	16 147,22
Electrolux Professional AS	13 937,50
Recover AS	13 739,00
Hordaland Maler Service AS	11 956,25
Leknes Containerservice AS	6 907,88
Hunt Vvs AS	6 250,00
Nyberg Rent Hus & Pen Hage	3 205,00
Rørkompaniet AS	1 437,50
Rentokil Initial Norge AS	- 7 235,78
	<u>2 269 273,92</u>

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	230 000
Forretningsførsel	100 619
Regnskapshonorar	37 008
Revisjonshonorar	16 813
Lønn	0
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	32 430

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	162 000	10 000 000	6 127 895	16 289 895
Årets resultat			-706 224	-706 224
Pr. 31.12.2023	162 000	10 000 000	5 421 671	15 583 671

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	19 467 920	19 467 920
+ Oppskrivning pr. 01.01.23	10 000 000	10 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	29 467 920	29 467 920
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	6 723 239	6 723 239
= Bokført verdi 31.12.23	22 744 681	22 744 681

Bygninger er ikke avskrevet da utraneringsverdien er høyere enn bokført verdi.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2023:	8 438 750
Bokført verdi pantsikret leilighetsinnskudd pr. 31.12.2023:	242 800
Bokført verdi av pantobjekt:	22 744 681

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2023
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	6,10 %
Nedbetalt:	2063

Avdrag kr 215 000 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	8 600 000
Årets avdrag	<u>-161 250</u>
Gjeld pr 31.12.2023	8 438 750

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 7 363 750

Note 7 Omløpsmidler

Omløpsmidler er oppført til pålydende.

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2023	129 747
Årets resultat	-706 224
Innfrielse lån	-6 205 289
Nytt lån	8 600 000
Avdrag lån	<u>-297 694</u>
Disponible midler pr. 31.12.2023	1 520 540
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 741 152
Kortsiktig gjeld	<u>-220 612</u>
	1 520 540

Note 9 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 162 000 fordelt på 108 aksjer à kr 1 500.

Det er her tale om et boligaksjeselskap hvor samtlige beboere er aksjonærer og eier en aksje hver (pr. leilighet).

Note 10 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 66 433 til kr 93 490 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter	-5 370 206,00	-4 808 986,00
	-5 370 206,00	-4 808 986,00
Annen driftsinntekt		
3615 Vaskeri	-10 500,00	-4 200,00
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	-74 010,17	-870,00
	-84 510,17	-5 070,00
Vedlikehold		
6600 Vedlikehold bygninger	2 269 273,92	994 461,30
	2 269 273,92	994 461,30
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	100 618,75	97 312,50
6706 Regnskapshonorar	37 008,00	34 748,00
	137 626,75	132 060,50
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	230 000,00	210 000,00
	230 000,00	210 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	376 595,77	383 770,00
	376 595,77	383 770,00
Kommunale avgifter		
7750 Kommunale avgifter	1 573 780,07	1 481 498,24
	1 573 780,07	1 481 498,24
Lønnskostnad		
5000 Lønn	0,00	9 375,00
5092 Feriepenger	0,00	1 200,98
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430,00	30 931,53
5405 Arbeidsgiveravgift av feriepenger	0,00	169,32
	32 430,00	41 676,83
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	119 157,58	122 638,62
6342 Strøm oppganger m/vaskeri	23 938,54	57 221,23
6360 Renhold	206 484,06	194 058,43
6399 Vaktmester/gartnerarbeid	152 767,69	176 784,50
6553 Kabel-TV/bredbånd	589 250,16	502 148,16
6701 Revisjonshonorar	18 313,00	16 626,00
6800 Kontorrekvisita	681,14	0,00
6890 Andre kontorkostnader	6 552,20	3 146,75
6900 Telefon, porto m.v.	1 005,77	1 548,90
6907 Datakommunikasjon	5 520,04	3 864,00
6940 Porto	4 013,00	4 108,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
7770 Bankomkostninger	8 965,90	10 474,70
	1 136 649,08	1 092 619,29
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-10,00	-4,00
8055 Renteinntekt kundefordringer	-1 046,39	-1 303,84
	-1 056,39	-1 307,84
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	-4 829,00	-6 268,00
	-4 829,00	-6 268,00
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnader	410 469,68	207 363,00
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	1 020,08
	410 469,68	208 383,08
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0,00	277 162,60
	0,00	277 162,60
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	-706 223,71	0,00
	-706 223,71	0,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Bygninger	22 663 572,45	22 663 572,45
1120 Garasjer	81 108,61	81 108,61
	22 744 681,06	22 744 681,06
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	33 502,00	32 368,00
	33 502,00	32 368,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	265 433,26	264 706,03
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	154 398,96	141 931,44
	419 832,22	406 637,47
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1398 Mellomregning skattetrekk	0,00	2 665,00
1920 Bank 3411.05.35505	1 284 260,01	343 137,34
1925 Bank 9521.35.78309	3 558,00	5 213,00
	1 287 818,01	351 015,34
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-162 000,00	-162 000,00
	-162 000,00	-162 000,00
Overkurs		
2020 Overkurs	-10 000 000,00	-10 000 000,00
	-10 000 000,00	-10 000 000,00
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-5 421 671,08	-6 127 894,79
	-5 421 671,08	-6 127 894,79
Leilighetsinnskudd		
2210 Leilighetsinnskudd	-242 800,00	-242 800,00
	-242 800,00	-242 800,00
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån 3411.73.15411	0,00	-3 066 852,00
2221 Lån 3411.83.59889	0,00	-74 395,00
2224 Lån 3411.74.44041	0,00	-3 200 486,00
2225 Lån 9521.75.50301	-8 438 750,00	0,00
	-8 438 750,00	-6 341 733,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-101 322,29	-338 920,16
	-101 322,29	-338 920,16
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Skattetrekk	0,00	-2 665,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

INNDALENS BOLIGSELSKAP AS

	2023	2022
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-1 047,00
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-169,02	-169,02
	-169,02	-3 881,02
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-57 827,00	-48 883,00
2940 Skyldige feriepenger	-1 200,90	-1 200,90
2950 Påløpne rentekostnader	-43 280,00	-12 466,00
2960 Påløpne honorarer	0,00	-210 000,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-16 813,00	-15 313,00
2989 Avsetning for andre forpliktelser	0,00	-29 610,00
	-119 120,90	-317 472,90

Til generalforsamlingen i Inndalens Boligselskap AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Inndalens Boligselskap AS som viser et underskudd på NOK 706 224. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 4. mars 2024
RSM Norge AS


Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

LIKVIDITETSBUDSJETT

2024

Inndalens Boligselskap AS

INNBETALINGER

Leieinntekter	6 037 980
Andre inntekter	15 000
Debitorer	33 502
Sum innbetalinger	6 086 482

UTBETALINGER

Vedlikehold	1 500 000
Vaktmestertjenester/gartnerarbeid	200 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	33 000
Styrehonorar	230 000
Strøm	150 000
Renhold	215 000
Kabel-TV/bredbånd	617 000
Revisjon	18 000
Regnskaps- og forretningsførsel	142 000
Forsikring	403 000
Kommunale avgifter	1 650 000
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	721 617
Kreditorer	159 149
Sum utbetalinger	6 068 766

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2024	1 287 818
Likviditetsendring	17 716
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2024	1 305 534

Foreslått leieregulering	0 %	0
--------------------------	-----	---