

Innkalling til generalforsamling i Landås borettslag

Dato/tid: **Tirsdag 09. april 2024, kl. 18:00**

Sted: **Stiftelsen Landås Menighets Eldresenter,
Landåsveien 26, 5097 Bergen**

Dagsorden:

1. Konstituering:
 - Godkjenning av innkallingen.
 - Antall fremmøtte.
 - Valg av møteleder.
 - Valg av referent.
 - Valg av to protokollunderskrivere.
 - Valg av tellekorps.
 - Godkjenning av dagsorden.
2. Gjennomgang av rapport fra styret 2023
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
 - Valg av styre
 - Valg av valgkomite for perioden 2024/25
6. Innkomne forslag
 - Styret
 - Fra andelseiere

Skjema for deltagelse og fullmaktsskjema finnes på siste side.
Fyll ut vedlagt skjema for registrering ved inngang til generalforsamlingen.

Vel møtt.

Styret i Landås borettslag.

RAPPORT FRA STYRET I LANDÅS BORETTSLAG FOR 2023

1. Lagets virksomhet

Borettslagets formål er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i samsvar med denne. Laget holder i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per K. Clausen
Nestleder:	Jon Eilert Syverstad
Styremedlem:	Carina Ulvestad-Vacas, Jørgen Agasøster og Eugen Bødtker
Varamedlem:	Torbjørn Bruvold og Lise Marie Lohne Øvrebø

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling og 11 styremøter hvor i alt ca. 101 protokollerte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt møter med ulike servicepartnere. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Rehabilitering av avløpsledninger (avsluttet)
- Pålegg i fra Bergen kommune vedrørende utvendige avløpsledninger og kummer (avsluttet)
- Vedlikehold
- Forsikringssaker
- Vedlikehold/utskiftning av vinduer og terrassedører
- Innvendig og utvendig HMS i borettslaget
- Bomiljø
- Brannsikkerhet
- Bytte av ventilasjonsanlegg
- Uteområde
- Dører og dørlås
- Ny avtale – vask av fellesareal

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- Vedlikehold/rehabilitering
- Uteområde
- Maling av grendahus
- Rehabilitering av skorsteiner

Styret fortsetter den gode tradisjonen med å leie inn containere til våren. Vi ber om at alle utnytter muligheten til å kvitte seg med gammelt rask fremfor å beslaglegge fellesareal i kjeller, oppganger og loft. Styret vil også leie containere for elektrisk avfall.

Seviceavtaler:

BOB – vaktmestertjenester

Telia – TV og bredbånd

Anticimex – skadedyrbekjempelse

RSV Gruppen – vask av fellesarealer

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av

BOB BBL v/Annikе Lindtner

Borettslagets revisor er KPMG AS v/Tom Rasmussen.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 144 andeler.

Borettslaget er fullverdiforsikret i IF.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel ved skader er kr.10.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig Jørgen Agasøster på telefon 95764950 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2023 har hele 13 leiligheter blitt omsatt for mellom kr.2.650.000,- og kr.3.500.000,-

Pr. 01.01.2024 har 6 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold

Styret mener at den gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Se regnskapet for kommentar.

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2023 avholdt 2 hagedugnad, med en sammenkomst i Grendahuset etter endt dugnad.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 2 kvinner og 5 menn.

10. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivarettatt så langt det lar seg gjøre.

Landås 12. mars 2024

Styret i Landås borettslag



Til generalforsamlingen i Landås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Landås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-14 19:42:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z4Z3E-2V703-SBj63-0FEJ7-FCHEK-IUY2A

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>

**Landås Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Landås Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 851 724	8 279 206	8 877 500	9 523 630
Andre inntekter	3	56 782	41 960	50 000	48 650
Sum inntekter		8 908 506	8 321 166	8 927 500	9 572 280
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	377	484	0	0
Dugnad		32 300	40 400	50 000	50 000
Styrehonorar	4, 5	330 000	330 000	330 000	330 000
Andre honorarer	6	30	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	51 141	52 296	50 700	53 550
Avskrivninger	7	83 553	83 187	83 200	82 650
Felles strøm og varme		177 494	225 674	238 000	250 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 986 896	1 864 379	1 989 000	2 120 000
Andre driftskostnader	8	2 025 625	1 957 552	2 241 700	2 425 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	67 044	76 744	99 000	109 000
Vedlikehold	10	1 362 571	1 217 053	1 545 000	1 995 000
Rehabilitering	11	2 172 784	10 366 411	0	1 500 000
Forretningsførsel		265 963	240 872	256 500	268 850
Revisjonshonorar		34 250	19 125	19 100	20 600
Andre konsulentonorarer		0	0	210 000	210 000
Kontingent		43 200	42 900	43 200	43 200
Forsikring		373 486	333 470	374 000	438 000
Sum driftskostnader		9 006 715	16 850 546	7 529 400	9 895 850
Driftsresultat		-98 209	-8 529 380	1 398 100	-323 570
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		110 878	29 786	0	0
Andre renteinntekter		0	589	0	0
Andre finansinntekter		131	3 302	0	0
Sum finansinntekter		111 009	33 677	0	0
Rentekostnader lån		901 811	271 478	863 200	1 102 000
Sum finanskostnader		901 811	271 478	863 200	1 102 000
Resultat av finansposter		-790 802	-237 801	-863 200	-1 102 000
Resultat		-889 012	-8 767 180	534 900	-1 425 570
Til/fra annen EK		0	-445 263	0	0
Til/fra udekket tap		-889 012	-8 321 917	0	0
Sum disponeringer		-889 012	-8 767 180	0	0

Resultatrapport 2023 for Landås Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	8 449 762	8 449 762
Tomt	12, 13	1 582 561	1 582 561
Andre driftsmidler	7	271 544	333 098
Sum varige driftsmidler		10 303 867	10 365 421
Sum anleggsmidler		10 303 867	10 365 421
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 900
Forskuddsbetalte kostnader		652 931	570 645
Andre fordringer		84 618	91 238
Sum fordringer		737 549	665 783
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 346 350	4 877 481
Skattetrekk		51	5 491
Sum bankinnsk. og kontanter		2 346 401	4 882 972
Sum omløpsmidler		3 083 949	5 548 754
SUM EIENDELER		13 387 817	15 914 176

Balanse pr. 31.12.2023

Landås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 400	14 400
Sum innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-9 210 929	-8 321 917
Sum opptjent egenkapital		-9 210 929	-8 321 917
SUM EGENKAPITAL		-9 196 529	-8 307 517
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	20 178 900	21 943 082
Borettsinnskudd	13	1 252 600	1 252 600
Sum langsiktig gjeld		21 431 500	23 195 682
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		79 036	87 458
Leverandørgjeld		664 384	516 866
Skyldige off. myndigheter		46 618	54 387
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		330 000	330 000
Påløpne renter		4 228	3 090
Annen kortsiktig gjeld		28 580	34 210
Sum kortsiktig gjeld		1 152 845	1 026 011
SUM GJELD		22 584 345	24 221 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 387 817	15 914 176

Bergen,
Styret for Landås Borettslag

Per Kåre Clausen
Styrets leder

Jørgen Agasøster
Styremedlem

Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem

Jon Eilert Syverstad
Nestleder

Eugen Kristian Bødtker
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Landås 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	8 190 552	7 689 576	8 189 400	8 805 930
3812 Utleie parkeringsplasser	118 800	119 200	120 000	119 200
3816 TV og Internett	516 672	440 640	516 700	549 500
3826 Trimrom	16 150	22 800	40 000	40 000
3828 Fryseboks	9 550	6 990	11 400	9 000
Sum felleskostnader	8 851 724	8 279 206	8 877 500	9 523 630

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	46 000	35 050	40 000	40 000
3855 Vaskeripenger	6 100	6 910	10 000	5 000
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	0	0	3 650
3885 Andre inntekter	1 030	0	0	0
Sum andre inntekter	56 782	41 960	50 000	48 650

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	330 000	330 000	330 000	330 000
Sum styrehonorar	330 000	330 000	330 000	330 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5390 Honorar andre utvalg	30	0	0	0
Sum andre honorar	30	0	0	0

Note 7 - Andre eiendeler

	Parkerings plasser	Parkerings plasser	Adopssjons avfuktighets anlegg	Sykelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	352 235	1 217 816	93 875	32 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 611	62 350	0	3 224
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	292 060	1 030 765	93 875	29 557
Bokført verdi pr.31.12	60 174	187 050	0	2 687
Anskaffelsesår	2007	2006	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	4	3	0	1
	Tredemølle			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	21 999			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	21 999			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	366			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	366			
Bokført verdi pr.31.12	21 632			
Anskaffelsesår	2023			
Antatt rest levetid (i antall år)	5			

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	2 723	10 701	15 000	15 000
5901	Gaver ansatte	515	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	1 440	810	0	1 000
6300	Leiekostnader	0	3 500	7 000	0
6325	Renovasjon	1 150	1 762	0	1 500
6326	Snømåking og brøyting	125 166	88 136	70 000	90 000
6335	Containerleie/ -tømming	35 091	536	40 000	40 000
6336	HMS	22 750	22 750	24 000	24 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 171	2 290	15 000	15 000
6360	Renhold og matteleie	362 289	372 740	400 000	400 000
6362	Maskiner og utstyr	0	4 478	5 000	5 000
6371	Grendahus/miljøkafe	14 750	19 000	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	25 140	111 176	150 000	300 000
6375	TV og Internett	574 144	452 926	516 700	549 500
6376	Vaktmestertjenester	666 978	637 131	674 000	674 000
6377	Vakthold	16 699	14 051	14 000	16 000
6390	Andre driftskostnader	510	500	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	126 510	119 790	150 000	130 000
6630	Egenandel ved skade	20 000	18 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringskader	0	57 625	15 000	15 000
6800	Kontorkostnader	6 051	0	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	14 800	14 400	30 000	30 000
6940	Porto	0	468	1 000	1 000
7000	Drivstoff	3 513	0	0	3 000
7060	Bompenger , parkering	330	810	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 348	3 199	5 000	5 000
7140	Tjenestereiser	30	259	0	0
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	725	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	-50	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 804	564	30 000	30 000
Sum driftskostnader		2 025 625	1 957 552	2 241 700	2 425 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernustyr	10 181	5 481	30 000	30 000
6503	Annet driftsmateriell	8 099	12 898	12 000	12 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	43 203	32 697	30 000	40 000
6510	Verktøy og redskap	2 482	14 023	7 000	7 000
6540	Inventar	1 680	10 306	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	790	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	1 399	549	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		67 044	76 744	99 000	109 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	261 989	6 345	250 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	162 086	37 239	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	17 474	47 186	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	62 832	275 725	250 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	131 816	24 270	50 000	300 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	493 530	732 555	700 000	700 000
6614	Vedlikehold maling	1 428	0	25 000	275 000
6615	Vedlikehold låssystemer	29 848	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	60 408	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	201 570	43 326	100 000	150 000
6670	Utgifter leiligheter	0	-10 000	0	0
Sum vedlikehold		1 362 571	1 217 053	1 545 000	1 995 000

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

Note 11 - Rehabilitering

Rørfornyning	Utførende	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forprosjekt	Diverse	0	0
Hovedentreprise	Olimb AS	1 993 292	9 770 547
Prosjektledelse	Kepla AS	168 733	560 026
Diverse prosjekt	Saneringsgruppen AS	0	35 838
Diverse prosjekt	Firesafe AS	10 759	0
Sum konto 6650		2 172 784	10 366 411
Konsulenter:			
Prosjektledelse	Kepla AS	0	0
Lånesøknad	BOB BBL	0	0
Langtidsbudsjett	BOB BBL	0	0
Sum konto 6790		0	0
Sum rørfornyning		2 172 784	10 366 411

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	8 449 762	1 582 561
Anskaffelseskost pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Bokført verdi pr.31.12	8 449 762	1 582 561
Anskaffelsesår	1959	2016

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	21 431 500	23 195 682
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 032 323	10 032 323

Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-9 210 929	-8 321 917

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 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2003

12 350 000

Nedbetalt tidligere

8 769 025

Nedbetalt i år

547 297

Lånesaldo 31.12

3 033 678

Beregnet innfrielsesdato: 29.01.2029

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2005

9 795 000

Nedbetalt tidligere

5 932 893

Nedbetalt i år

398 641

Lånesaldo 31.12

3 463 466

Beregnet innfrielsesdato: 24.07.2031

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2021

2 013 283

Øke lånebeløp 2022

12 486 717

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

818 244

Lånesaldo 31.12

13 681 756

Beregnet innfrielsesdato: 21.07.2036

Sum langsiktig gjeld**20 178 900****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

11 150 326

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13537169-10	84	21 418	1 799 112
	4	21 205	84 820
	4	21 019	84 076
	36	20 744	746 784
	2	20 448	40 896
	2	20 255	40 510
	8	20 021	160 168
	4	19 326	77 304
	100	0	0
Lån Husbanken 13537169-30	84	24 453	2 054 052
	4	24 209	96 836
	4	23 997	95 988
	36	23 683	852 588
	2	23 345	46 690
	2	23 125	46 250
	8	22 858	182 864
	4	22 064	88 256
	10	0	0
Lån Handelsbanken 95217523983-1	84	96 595	8 113 980
	4	95 633	382 532
	4	94 795	379 180
	1	93 554	93 554
	35	93 553	3 274 355
	2	92 219	184 438
	2	91 350	182 700
	8	90 294	722 352
	4	87 159	348 636
	65	0	0

Note 16 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	4 522 743	1 712 872
Periodens resultat	-889 012	-8 767 180
Årets avskrivninger	83 553	83 187
Årets investeringer	-21 999	0
Opptak lån	0	12 486 717
Avdrag lån	-1 764 182	-992 852
Endring i disponible midler	-2 591 639	2 809 871
Disponible midler 31.12.	1 931 104	4 522 743

12-18 - Årsopgj...

Name Date
Agasøster, Jørgen 2024-03-12

Identification

 bankID™ Agasøster, Jørgen
PÅ MOBIL

Name Date
Syverstad, Jon Eilert 2024-03-11

Identification

 bankID™ Syverstad, Jon Eilert

Name Date
Bødtker, Eugen Kristian 2024-03-08

Identification

 bankID™ Bødtker, Eugen Kristian

Name Date
Ulvestad-Vacas, Carina 2024-03-12

Identification

 bankID™ Ulvestad-Vacas, Carina

Name Date
Clausen, Per Kåre 2024-03-06

Identification

 bankID™ Clausen, Per Kåre



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

4. FORSLAG TIL STYREHONORAR 2023-2024

Valgkomitéens forslag er å holde styrehonoraret uendret.

Styrehonorar kr.330.000,- hvorav kr.120.000,- går til ekstern styreleder.
Det er det samme beløpet som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023.

Valgkomiteen v/ Siren Dagsvik og Reni H. Reksten.

5. VALG

5.1 VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM 2024

Følgende står på valg:

Styremedlem: Carina Ulvestad-Vacas
Styremedlem: Eugen Kristian Bødtker
Styremedlem: Jon Eilert Syverstad
Varamedlem: Torbjørn Bruvold
Varamedlem: Lise Marie Lohne Øvrebøe

Varamedlem Lise Marie Lohne Øvrebøe ønsker ikke gjenvalg.

Følgende står ikke på valg:

Styreleder: Per K. Clausen
Styremedlem: Jørgen Agasøster

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Innstilling fra valgkomiteen.

Eugen Bødtker – Styremedlem	for 2 år - gjenvalg
Jan Eilert Syverstad – Styremedlem	for 2 år - gjenvalg
Carina Ulvestad – Styremedlem	for 2 år - gjenvalg
Torbjørn Bruvold – 1. vara	for 1 år - gjenvalg
Erik Tjøswold – 2. vara	for 1 år - ny

Valgkomiteen v/ Siren Dagsvik og Reni H. Reksten

5.2 VALG AV VALGKOMITE FOR PERIODEN 2024 – 2025

Den sittende valgkomite tar ikke gjenvalg.

Styret ber om andelshavere som ønsker å ta en jobb i valgkomite melder seg på generalforsamlingen. Det trengs 2-3 personer frem til generalforsamlingen i 2025.

6. INNKOMNE SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

6.1 Vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan

Styret har fått BOB til og laget en vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan for borettslaget, **se vedlegg fra BOB.**

Det er funnet en del ting som styret ønsker å få utført, men det koster penger. I første omgang vil noen av «funnene» bli presentert av BOB på årets generalforsamling.

Styret ønsker å gå videre med vedlikeholdsplanen/rehabiliteringsplan og få BOB til å utarbeide en kostnadskalkyle på hva dette koster, samt få en pris på hva det vil koste andelseierne i økt felleskostnad. For å få utarbeidet en slik plan medfører kostnader for borettslaget. Styret ønsker at borettslaget gir styret fullmakt til å gå i gang med prosjekteringsarbeidet.

Når kostnadene med vedlikehold/rehabilitering er på plass vil styret ta saken videre til generalforsamlingen til å fatte et vedtak på om vedlikeholdsplan/rehabiliteringsplan skal igangsettes.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen gi sin tilslutning til forslaget.

6.2 Forslag innsendt av Mats Aase

Jeg vil at vi må få varmepumpe i leilighetene, Veldig lite miljøvennlig og økonomisk å ikke ha det.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om å fatte et vedtak i saken.

6.3 Forslag innsendt av Anja Stevnebø

Lurer på om det foreligger noen plan på utskifting av vinduer på kjøkken og de to soverommene i borettslaget, eller om de blir skiftet etter behov? Om de blir skiftet etter behov, så er jeg interessert i å vite hvilke kriterier som på oppfylles.

Opplever disse vinduene som trekkfulle og rommene som kalde. Rommene er vanskelig å varme opp og opplever at varmen forsvinner veldig fort, i tillegg kjennes en kald trekk gjennom leiligheten.

Med de høye strømprisene som har blitt den nye normalen og fokus energisparing, virker det fornuftig å få skiftet vinduene. Det kreves en del kwt for å holde en noenlunde levelig temperatur i leiligheten, som genererer

høye strømregninger. Peisen hjelper selvsagt på, men man kan ikke fyre både dag og natt.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om å fatte et vedtak i saken.

6.4 Forslag innsendt av Karoline Rage

Å gi tillatelse til at man kan bruke gassgrill på terrassen.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om å fatte et vedtak i saken.

Til generalforsamlingen i Landås borettslag 2024

BOB er engasjert av styret i Landås borettslag til utarbeidelse av vedlikeholdsplan som tar for seg behovet for løpende vedlikehold og reparasjoner de neste 10 år. Fokusområder i planen er utvendig konstruksjon og fellesareal.

Det er også foretatt droneflygning med termiske bilder av fasaden for å kunne synliggjøre eventuelle luftlekkasjer i konstruksjonen.

Basert på tilstand og anbefalte tiltak i vedlikeholdsplanen har borettslaget snarlig behov for følgende utbedringer:

Tak:

Borettslagets takflater er antatt fra 1975 og har behov for utbedring. Ved en lekkasje fra takkonstruksjonen vil ikke forsikringsselskapet lenger dekke innvendig følgeskader basert på takets alder. IF's vilkår sier følgende:

Skade ved vann som har trengt inn i bygning over terreng dersom konstruksjonen/bygningsdelen er eldre enn 40 år, eller at hendelsen ikke skjer plutselig, og/eller skaden har startet sin utvikling før dekingen begynte å løpe. Dersom bygningsdelene på vanninntrengingsstedet har ulik alder, legges eldste alder til grunn. Uansett erstattes ikke: - skade på selve taket, vegg; det vil si alle sjikt utenfra og inn til takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner, - utbedring av selve feilen/mangelen, - når årsaken til skaden åpenbart skyldes manglende vedlikehold.

Fasader:

Borettslagets fasader skal overflatebehandles med intervall på 8-16 år og er sist behandlet i 2003. Fasader har stort behov for overflatebehandling for å kunne opprettholde sine egenskaper og hindre at vann trekker inn i konstruksjon.

Vindu/Dør:

Trevindu/balkongdører fra 80 tallet. Det opplyses fra styret at utskifting foretas v/behov. Basert på levetid, tilstand og kostnader bør borettslaget vurdere utskifting av resterende i ett og samme prosjekt, gjerne i samsvar med takutskifting for å minimere totale kostnader med rigg og drift.

Ventilasjon:

Ventilasjonsaggregat fra 2004/05. Byttes sporadisk. Forventet levetid 15/20 år og komplett utskifting vil gjøres gjeldende i løpet av kommende år.

Felles brannvarslingsanlegg:

Bør vurderes som en sikkerhet for alle beboere.

For borettslaget vil det være sikkerhet og økonomisk lønnsomt å planlegge for utskifting før man får en økning i reparasjonskostnader og en økende skadefrekvens, som igjen vil resulterer i forhøyet forsikringspremie, reduksjon i oppgjør osv.

Vennlig hilsen

Chris Skjerdal
Teknisk rådgiver

NAVNESEDDEL

Skriv leilighetsinnehaverens navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddelen.
VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIGNUMMER: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett per andel.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd Jfr. § 4 siste ledd, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten bes du vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i **Landås borettslag** den 09. april 2024

NAVN: _____

ADRESSE: _____

BOLIG NR.: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen