

Hesjaholten Borettslag
Styret
Hesjaholtveien 20
5142 Fyllingsdalen

Til samtlige beboere i Hesjaholten Borettslag:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Det kalles herved inn til ordinær generalforsamling i Hesjaholten BRL med hjemmel i vedtektenes paragraf 9:

DATO: 12. JUNI
TID: KL. 18:00.
STED: SÆLEN KIRKE

DAGSORDEN:

- 1. KONSTITUERING.**
 - A. Status fremmøtte andelseiere og fremmøtte med fullmakter.
 - B. Godkjenning av innkallelse og dagsorden.
 - C. Valg av protokollfører.
 - D. Valg av to – 2 andelseiere til å medundertegne protokollen.
 - E. Valg av to – 2 andelseiere til tellekorps.
- 2. ÅRSBERETNING 2022**
- 3. REGNSKAP 2022**
- 4. ANSVARFRIHET FOR STYRET**
- 5. GODTGJØRELSE FOR STYRET**

Styret foreslår honorar kr 250.000, - som forrige år.
- 6. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER - ALTANER**

Lagets vedtekter er ikke tilpasset nye altaner. Styret fremmer derfor forslag til endring av vedtektene slik at disse er i overensstemmelse med nye altaner. Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall. Se vedlegg.

 - A. Endring av vedtektene punkt 5-1 (1)
 - B. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)
 - C. Endring av vedtektene punkt 5-1 (6)
- 7. INNKOMNE FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN**
 - A. Forslag om å vurdere / prosjektere solcellepanel på lagets tak. Se vedlegg
 - B. Forslag om å endre vedtektene om hundehold i borettslaget samt tillatelse til lufting av hund på lagets uteareal. Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall. Se vedlegg.
 - C. Forslag om å tillate bruk av fellesvaskeri på søndager. Se vedlegg
 - D. Forslag om utskifting av vinduer / Forslag om etablering av digitale nøkler. Se vedlegg.
- 6. VALG**
 - A. Valg av 1 styreleder for 2 år.
 - B. Valg av 1 styremedlem for 1 år.
 - C. Valg av 1 styremedlem for 2 år.
 - D. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.
 - E. Valg av 3 delegater til Vestbo Generalforsamling år 2024.
 - F. Valg av 3 varadelegater til Vestbo Generalforsamling år 2024.
 - G. Valg av 5 valgkomitemedlemmer.
Se vedlegg med innstilling.
- 7. AVSLUTNING**

Opplesning og underskriving av protokoll.

Bergen 22.mai 2023

(Styreleder Eirik Ståle Jacobsen)

Som vedlegg til innkallelsen følger:

1. Årsberetning 2022 fra styret.
2. Regnskap 2022.
3. Revisjonsberetning.
4. Forslag til endring av vedtekter – altaner.
5. Innkomne forslag til behandling på generalforsamlingen
 - A. Forslag om solcellepanel på takene.
 - B. Forslag om å endre vedtektene om hundehold og tillatelse lufting av hund på lagets fellesareal.
 - C. Forslag om å tillate bruk av fellesvaskeri på søndager.
 - D. Forslag om utskifting av vinduer / Forslag om etablering av digitale nøkler.
6. Valgkomiteens innstilling.
7. Fullmakt og stemmesedler.

ÅRSBERETNING 2022 FOR HESJAHOLTEN BORETTSLAG

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Hesjaholten 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 borettslaget består av 3 høyblokker med 204 leiligheter med adresser: Hesjaholtveien 20 – 22, 30 – 32 og 40 – 42, i Fyllingsdalen.

STYRETS ARBEID

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 8.juni i 2022. Styret har avholdt 10 ordinære møter i styreperioden og 61 saker er behandlet. Alle varamedlemmer har vært kalt inn til samtlige styremøter. Det ble holdt Vestbo seminar på Solstrand hotell oktober 2022 hvor de fleste deltok. Det ble ikke arrangert julelunsj for pensjonistene 2022 i regi av styret etter vedtak i pensjonistklubben. Den 13 mars 2023 ble det avholdt et info møte om El-Bil ladding på Hesjaholten i Sælen kirke.

TILLITSVALGTE

Etter ordinær generalforsamling 8.juni 2022 har styrets sammensetning vært som følger:

Eirik Ståle Jacobsen	nr.30	styreleder	valgt for 2021 - 2023
Åge Birkeland	nr.22	styremedlem	valgt for 2022 - 2023
Jan Steinar Særsten	nr.30	styremedlem	valgt for 2022 - 2024
Liv Prestegård	nr.30	styremedlem	valgt for 2022 - 2024
Inger-Lise O. H. Sæle		styremedlem	oppnevnt av Vestbo
Amila Suljevic Melle	nr.30	varamedlem	valgt for 2022 - 2023
Rune Bjørsvik	nr.42	varamedlem	valgt for 2022 - 2023
Simen Mjøs Persson	nr.20	varamedlem	valgt for 2022 - 2023

Til Vestbo's generalforsamling for år 2023 ble følgende delegater valgt:

Ewa Agnieszka Kasprzyk	nr.20	delegat	valgt for 2023
Åge Birkeland	nr.22	delegat	valgt for 2023
Terje Aadland	nr.20	delegat	valgt for 2023
Liv Prestegård	nr.30	varadelegat	valgt for 2023
Kristian Heimdal	nr.42	varadelegat	valgt for 2023
Laila Sanden	nr.30	varadelegat	valgt for 2023

Følgende personer ble valgt til valgkomiteen:

Signy Sundal	nr.40	valgkomitemedlem	valgt for 2022 - 2023
Sølvi Isaksson	nr.40	valgkomitemedlem	valgt for 2022 - 2023
Øystein Birkeland	nr.22	valgkomitemedlem	valgt for 2022 - 2023
Manfred Torsvik	nr.40	valgkomitemedlem	valgt for 2022 - 2023
Lis Iren Selvik	nr.20	valgkomitemedlem	valgt for 2022 - 2023

BOLIGOMSETNING/ BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

I 2022 har det vært 17 andelsoverdragelser mot 10 i 2021. Pr.31/12 hadde laget 5 leiligheter godkjent på fremleie (bruksoverlating). Både 2, 3 og 4 roms hadde økning i pris fra året år.

2 roms leiligheter antall omsatt 5	snittpris kr 2.411.609,- (høyest kr 2.664.002,-) (+2 %)
3 roms leiligheter antall omsatt 3	snittpris kr 3.050.848,- (høyest kr 3.100.152,-) (+8 %)
4 roms leiligheter antall omsatt 9	snittpris kr 2.790.978,- (høyest kr 3.188.973,-) (+6 %)

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON OG FORSIKRINGER

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL og revisor er Ernst & Young A/S, Bergen. Borettslagets forsikringselskap er If, huseierforsikring samt styreforsikring på lagets eiendomsmasse samt sprednett for TV signaler er på til sammen kr 724.281.000,- (2022). Egenandel er kr 10.000,- ved vanlige skader og naturskader. Lagets huseierforsikring har ikke vært brukt i 2022, mens det har vært to - 2 skader hvor andelseier har hatt behov for å bruke forsikringen. I tillegg har laget forsikring hos Tryg for ansatte samt maskinforsikring.

BLOKKENE

Altaner:

Styret har vært i fortløpende dialog gjennom perioden med Vestbo og Balkongentreprenøren vedrørende utførelse av reklamasjoner på altanene. En del reklamasjoner har blitt utførte. Det har vært et gjennomgående problem med magnetfeste der disse glipper i altanvinduer. Som følge av dette er det gjennomført flere befaringer og møter mellom styret, Vestbo, utøvende entreprenør Balkongentreprenøren og produsent Balco. Det foreligger nå en avklaring og felles forståelse på problemet og løsning mellom Balkongentreprenøren og Balco. Manglende stabilitet i magnetfeste vil derfor bli utbedret på alle altanvinduer.

Telenor Avtale:

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor om formidling av TV kanaler og internett i borettslaget. Pakkepriser er nedjustert til Nok 409,- pr.måned samtidig som hastighet på internett i pakken er økt til 100 Mhz og antall tilgjengelige TV kanaler i pakken er økt. Ny pakke var avtalt iverksatt med oppstart 01 januar noe Telenor ikke klarte å holde. Imidlertid kom pakken på plass i laget i løpet av samme januar måned.

Friskluftventiler:

Det er etter montert friskluftventiler i leiligheter der disse har manglet. Om det fremdeles mangler friskluftventiler, må beboere melde dette til styret.

Generelt:

Det er ført teknisk tilsyn med blokkene av styret, vaktmesteren og eksterne samarbeidspartner gjennom serviceavtaler. Mindre reparasjoner er gjennomførte også i leiligheter etter meldinger fra beboere.

UTENOMHUSANLEGG

El-Bil ladding:

Styret har i perioden evaluert løsningen fra Elaway med El-bil lading på Hesjaholten. Strøm til lagets El-bil ladeanlegg kommer gjennom lagets kjøp av felles strøm. Det har vært utfordrende for styret å måle forbruk samt sette riktig pris på ladding med den uro som har vært i strøm markedet det siste året. Etter gjennomgangen konkluderte styret med El-Bil ladeløsning fra Aneo, vil være en bedre løsning for borettslaget. Pris og strømforbruk til El-bil ladde anlegget administreres av Aneo gjennom egen måler adskilt fra lagets felles strømmålere og anlegg.

Kostnader ved omleggingen og eventuelle utvidelser av ladepunkt, dekkes av Aneo. El-bil eiere vil få refundert kjøp av ladde enhet med Nok 15.000,- og beholder denne selv den tiden det lades på Hesjaholten.

Styret har innhentet referanser hos andre lag vi kan sammenligne oss med og også disse har valgt El-Bil ladde løsning fra Aneo. Dette gjelder borettslag som Løvås, Smiberget, Toppe og Prestestien.

Løsningen ble presentert for lagets beboere på et infomøte i Sælen kirke onsdag 13 mars 2023.

Omlegging til ny driftsoperatør Aneo pågår nå og vil være på plass i løpet av juni måned.

Brannøvelse:

Det er gjennomført utendørs brannøvelse i laget i perioden.

STYRET UTTALER

Vi lever i en tid med rask utvikling innen smart hus teknologi. Styret har sett på nye elektroniske app løsninger for brann og vannlekkasje- varslinger, innbruddsikring, beboeralarm med varslinger samt dørlåssystemer der dørlåskoder kan generes på egen mobil enten permanent eller tidsbegrenset. Dørlåskoder kan være aktuelt for vestibyledører. Styret har ikke trukket noen konklusjoner, men opplever den teknologiske utviklingen som interessant med gode fremtidige løsninger også for oss på Hesjaholten.

Nye dørlås løsninger bør vurderes fremover da nåværende låser ikke lengre tilfredsstillende tekniske og sikkerhets krav. Elde på låser har ført til økende slitasjeskader og dertil utskifting. Laget har låssystem gjennom Certego. Dørlåser er lagets felles ansvar.

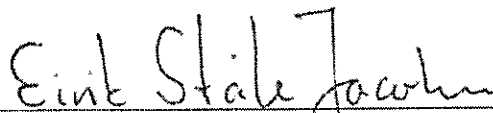
I henhold til borettslagslovgivningen plikter borettslaget ved styret å installere samt vedlikeholde lovbestemt brannslukningsutstyr i lagets leiligheter. Det er nedfelt i lagets vedtekter om husbrannslange i kjøkkenbenk og brannvarsler i gangen. Mange har fjernet husbrannslagen ved oppussing av kjøkken. Nytt styre bør derfor ta en gjennomgang på eksisterende brann sikringstiltak i laget med eventuelle nye endringer.

Fremover må det holes en vedlikeholds prioritet på heisene. Nye heis tekniske krav må imøtekommes. Levetiden på heisene er satt til om lag 2030 og innen den tid bør både plan og oppgradering være i gang.

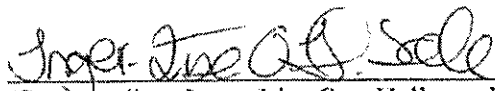
Vinduene i laget er om lag 30 til 35 år gammel og disse bør vurderes skiftet i nær fremtid. Forebyggende vedlikehold som god lufting i leilighet, skifte av pakninger og godt vedlikehold av trekarmen, vil forlenge levetiden. Dette krever en aktiv innsats fra styret og vaktmesteren med info og befaringer i leiligheter hos beboere slik at vinduer ikke forringes unødvendig.

Side 4

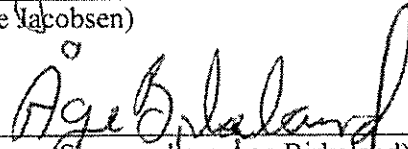
Bergen 22.mai 2023



(Styreleder Eirik Ståle Jacobsen)



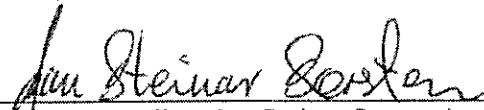
(Styremedlem Inger-Lise Oen Hellesund Sæle)



(Styremedlem Åge Birkefand)



(Styremedlem Liv Prestegård)



(Styremedlem Jan Steinar Særsten)

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 062 080	9 433 780	9 073 080	9 371 138
Innkrevde finanskostnader		2 606 865	2 140 756	2 434 200	3 859 443
Andre inntekter	7	2 152 420	1 988 936	2 009 520	1 938 152
SUM INNETEKTER		13 821 365	13 563 472	13 516 800	15 168 733
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	818 483	762 823	828 800	851 200
Styrehonorar	8	249 999	229 999	230 000	250 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	161 371	149 738	152 111	157 751
Andre personalkostnader	8	83 004	33 324	58 000	58 000
Avskrivninger	2	63 436	63 647	55 054	65 000
Forretningsførsel		244 044	242 092	244 044	255 000
Kontingent BBL		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre honorarer		70 410	58 593	70 000	70 000
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 200
Forsikringspremier		434 050	403 498	430 000	470 000
Energikostnader		718 247	854 600	700 000	700 000
Kommunale avgifter		2 155 891	2 058 185	2 232 600	2 280 000
Andre driftskostnader	9	2 565 396	2 391 905	2 276 000	2 280 732
Vedlikehold	10	2 156 267	6 491 886	1 200 000	830 000
SUM KOSTNADER		9 792 549	13 811 990	8 548 559	8 340 083
DRIFTSRESULTAT		4 028 816	-248 518	4 968 241	6 828 650
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		5 841	3 662	0	0
Individuelle finanskostnader		1 592 652	828 845	1 289 832	2 935 171
Finanskostnader		736 763	400 958	597 622	1 334 710
NETTO FINANSPOSTER		-2 323 574	-1 226 141	-1 887 454	-4 269 881
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 705 242	-1 474 660	3 080 787	2 558 769
Overføringer og disponeringer		1 705 242	-1 474 660	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	85 823 024	85 823 024
Inventar og utstyr	2	97 729	46 398
Biler og arbeidsmaskiner	2	0	42 954
Sum anleggsmidler		85 920 753	85 912 376
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		19 050	10 000
Vestbo Finans AS i mellomregning		938 498	2 075 178
Andre fordringer		326 010	239 112
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		15 037	16 557
Sum omløpsmidler		1 298 595	2 340 847
SUM EIENDELER		87 219 348	88 253 223

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-12 165 951	-13 871 193
Sum opptjent egenkapital		-12 165 951	-13 871 193
Sum egenkapital	4	-12 145 551	-13 850 793
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	95 442 353	97 497 562
Borettsinnskudd	6	3 352 400	3 352 400
Sum langsiktig gjeld:		98 794 753	100 849 962
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		391 171	1 067 932
Skyldig off. myndigheter		66 288	81 248
Annen kortsiktig gjeld		112 687	104 873
Sum kortsiktig gjeld		570 146	1 254 054
Sum gjeld:		99 364 899	102 104 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 219 348	88 253 223

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Eirik Ståle Jacobsen
Leder

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Liv Prestegård
Styremedlem

Åge Birkeland
Styremedlem

Jan Steinar Særsten
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.	1 086 793	-70 378 573
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 705 242	-1 474 660
Tilbakeføring av avskrivning	63 436	63 647
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-71 813	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 040 996	6 388 289
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-1 014 213	66 488 089
B. Årets endring i disponible midler	-358 344	71 465 366
C. Disponible midler	728 449	1 086 793
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	938 498	2 075 178
Kortsiktige fordringer	345 060	249 112
Kontanter og bankinnskudd	15 037	16 557
Omløpsmidler	1 298 595	2 340 847
Kortsiktig gjeld	-570 146	-1 254 054
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	728 449	1 086 793

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utvidelse og innglass Altaner	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tjenesteleilighet	Garasjer	Bygningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 800 000	60 519	0	16 500	2 050	13 735 000
Årets tilgang :	0	0	71 813	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 800 000	60 519	71 813	16 500	2 050	13 735 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	26 225	8 378	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 800 000	34 294	63 434	16 500	2 050	13 735 000
Årets avskrivninger :	0	12 104	8 378	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2022	1964	1964	1964
Antatt levetid i år :		5	5			

	Redskapsbygg	Uteanlegg	Traktor	Uteanlegg	Uteanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	320 000	1 489 000	515 438	1 345 000	1 115 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	320 000	1 489 000	515 438	1 345 000	1 115 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	515 438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	320 000	1 489 000	0	1 345 000	1 115 474
Årets avskrivninger :	0	0	42 954	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2010	2012	2012	2013
Antatt levetid i år :			10		

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	71 749 474
1103 Vaktmester/tjenesteleiligheter	16 500
1110 Garasjer	2 050
1120 Bygningsmessige anlegg	14 055 000
Sum	85 823 024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
<u>Endring av egenkapital i år</u>			
Innskutt egenkapital	20 400	0	20 400
Annen egenkapital	-13 871 193	1 705 242	-12 165 951
Sum egenkapital 31.12.	-13 850 793	1 705 242	-12 145 551

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

	Nordea Bank	Nordea Bank
Kreditor:	60308110640	60308110632
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2021	2021
Opptaksår:	3.70 %	3.70 %
Rentesats:	Flytende rente	flytende rente
Betingelser:	30.06.2044	30.12.2060
Beregnet innfridd:		
Opprinnelig lånebeløp:	28 060 013	67 800 000
Lånesaldo 01.01:	31 009 473	66 488 089
Avdrag i perioden:	1 040 996	1 014 213
Lånesaldo 31.12:	29 968 477	65 473 876
Saldo 5 år frem i tid:	25 068 250	61 356 270

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	513 672	513 672
	1	492 658	492 658
	11	492 657	5 419 227
	9	486 338	4 377 042
	22	481 208	10 586 576
	26	478 514	12 441 364
	12	475 267	5 703 204
	18	472 898	8 512 164
	9	468 894	4 220 046
	18	467 281	8 411 058
	3	463 224	1 389 672
	26	462 782	12 032 332
	5	462 043	2 310 215
	18	457 274	8 230 932
	18	451 387	8 124 966
	6	446 202	2 677 212

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	29 968 477	31 009 473
2265 Andre pantelån "IN-light"	65 473 876	66 488 089
2250 Borettsinnskudd	3 352 400	3 352 400
Sum	98 794 753	100 849 962

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	146 160	146 160
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 172 592	1 101 600
3817 Renhold	599 760	599 760
3820 Innkreving strøm	156 173	72 577
3846 Utleie av felleslokaler	5 800	7 100
3855 Inntekter fellesvaskeri	68 735	57 699
3885 Diverse inntekter fri	3 200	4 040
Sum	2 152 420	1 988 936

Konto 3885- Egenandel pensjonistklubben

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	703 526	715 269
5013 Overtidsarbeid	21 628	35 520
5020 Feriepenger	95 036	101 569
5030 Sykepenger Aditro	0	3 625
5099 Andre lønnsperiodiseringer	0	-26 517
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	144	134
5360 Honorarer	0	3 600
5800 Refusjon sykepenger	0	-63 126
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	1 851	63 126
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-1 851	-63 126
5831 Refusjon feriepenger	-1 851	-3 625
5840 Feriepenger sykelønn	0	-3 625
5310 Styrehonorar	249 999	229 999
5400 Arbeidsgiveravgift	147 971	135 416
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	13 400	14 321
5421 Innberegning aga pensjon	59 733	18 199
5422 Motkonto Aga pensjon	-59 733	-18 199
5424 AFP	2 405	2 791
5426 OTP lagene	77 845	15 677
5428 Sluttvederlagsordningen	1 864	1 034
5610 Andre personalforsikringer	10 392	11 690
5752 Pensjonspremie til pensjonsordning	-9 987	0
5980 Sosiale kostnader vaktmester	485	2 132
Sum	1 312 858	1 175 884

Selskapet har hatt 2 personer fast ansatt hele regnskapsåret i henholdsvis 100% og 35% stilling

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5359 Refusjon bompenger	0	390
6360 Renhold	532 115	514 716
6361 Fellesvask	41 254	46 275
6389 HMS	14 255	13 453
6391 Snømåking strøing	216 729	0
6551 Nøkler, låser o.l	20 188	0
6570 Arbeidsklær verneutstyr	0	677
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	12 115	131 434
6750 Vakthold	395 469	343 018
6900 Telekommunikasjon	63 838	8 812
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 193 035	1 160 390
7070 Driftskostnader bil traktor mm	13 991	117 754
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	952	1 350
7520 Sikringsfond	6 758	0
7710 Kostnader styrearbeid	47 063	0
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	40 380
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	1 300	600
7785 Pensjonistaktiviteter	6 335	12 655
Sum	2 565 396	2 391 905

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6601 Vedlikehold	88 599	155 312
6602 Vedlikehold VVS	0	1
6603 Vedlikehold elektro	391 595	565 542
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	777 979	5 076 802
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	345 930	455 805
6613 Altaner	350 000	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	6 000
6630 Egenandel forsikring	10 824	10 000
6641 Malerarbeid	0	6 274
6690 Vedlikehold og diverse	191 340	216 151
Sum	2 156 267	6 491 886

Andre opplysninger

	2022	2021
konto 2920 Garasjelag		
Overf. fra 01.01.	3 303,21	19 457,43
Innkrevt leie 2021	49 235,00	50 220,00
Sum Inntekter	52 538,21	69 677,43
Utgifter		
Strøm	22 858,70	29 393,22
Forsikring garasjer	9 612,00	6 434,00
Vedlikehold Garasjer	2 418,00	4 030,00
Honorar garasjelag inkl avgifter	0	26 517,00
Sum Utgifter	34 888,71	66 374,22
Saldo konto 2920 -31.12	17 649,51	3 303,21

Resultat og balanse med noter for Hesjholten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesjholten Borettslag

Styreleder	Eirik Ståle Jacobsen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Jan Steinar Særsten (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Åge Birkeland (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Liv Prestegård (sign.)	30.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	30.03.2023
--	-------------------------	------------

**EY**Building a better
working worldStatsautoriserte revisorer
Ernst & Young ASThormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 BergenForetaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hesjaholten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesjaholten 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 oppfyller 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.

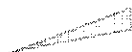
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller 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 risikoen, 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


EY

 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 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, 3. 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

2023-05-03 21:20:46 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>

SAK 6: ENDRING AV VEDTEKTER - ALTANER

Borettslagets vedtekter er ikke tilpasset nye altaner og styret ønsker derfor å oppdatere vedtektene slik at de stemmer med de faktiske forholdene i borettslaget.

Sak 6 A – endring av vedtektene pkt. 5-1 (1)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (1) endres fra:

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører med dertil innvendige lister og karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvanns-bereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har også ansvar for renhold og overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak, innvendig og overflate altanbrystning samt renhold av altanrekkverk. Borettslaget besørger maling til utvendig overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak samt til innvendig og overflate altanbrystning. Altangulv må ikke tildekkes med belegget som hindrer lufting.

Til:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører med dertil innvendige lister og karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvanns-bereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har også ansvar for renhold av alle innvendige overflater på balkong, samt renhold og maling av altantak.

Altangulv må ikke tildekkes med belegget som hindrer drenering av vann. Det er ikke tillatt å borre i balkongkonstruksjonen eller utføre endringer på altanens fasade, herunder ytre altanvegg eller altanvinduer. Rømningsveier til naboaltaner skal ikke blokkeres med gjenstander som hindrer rømning.

Det er andelseier som har vedlikeholdsplikt på solavskjerming/rullegardiner på balkongen, herunder også utskifting av solavskjerming/rullegardin.

Sak 6 B – endring av vedtektene pkt. 5-1 (2)

Styret foreslår at vedtektene pkt. 5-1 (2) endres fra:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, vannlås og sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Til:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør og sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sak 6 C – endring av vedtektene pkt. 5-1 (6)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (6) endres fra:

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense altansluk og utvendig overvannsrør på egen altan.

Til:

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning

Til Generalforsamlingen.

Generalforsamlingen pålegger styret å jobbe med henblikk på å tilrettelegge for solcellepanel på takene, slik at vi på lang vei kan få dekket strømutfgiftene til felles belysning i blokkene og uteområdene. Og i perioder gå i pluss.

Mvh Svein-Ivar Holm

Styret er av den oppfatning at dette er fremtidens energikilde som også Hesjaholten Borettslag bør vurdere muligheten av å benytte.

Styret

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 12.06.23

Endring av vedtak i husordensregler punkt 3 for Hesjaholten Borettslag.

3. Dyrehold

I henhold til lagets vedtekter, vedtatt på generalforsamling, er det ikke tillatt å ha husdyr i borettslaget. Dette forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førerhund. Lufting av hunder på borettslagets område er ikke tillatt.

FORSLAG TIL ENDRING

I henhold til lagets vedtekter, vedtatt på generalforsamling, er det ikke tillatt å ha husdyr i borettslaget. Dette forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste, førerhund og ved legeerklæring. Lufting av hunder på borettslagets område er tillatt.

Med hilsen

Carina Fossedal

Hesjaholtveien 42

L 1001

Styret stiller seg negativ til endring i lagets husordensregler/vedtekter.

Styret

5c,

Hei

Vi vil gjerne melde inn sak til Generalforsamlingen.

Vi ønsker å åpne for å nytte vaskekjelleren på søndager.

Av og til trengs det å bruke vaskemaskinene også på søndager.

Vi bor i 1.etasje og hører ikke noe støy fra vaskemaskinene eller tørketrommelen, så dette er et dårlig argument for å ikke ha muligheter til å vaske.

Mvh Eirik H. Hovstad og Kamilla Fedje

1.etasje nr 40

Styret stiller seg positiv til forslaget om bruk av vaskekjeller på søndag og bevegelige helligdager.

Bruk vil bli mellom kl 08.00 og kl 18.00.

Styret

Hei.

Jeg ønsker at det taes opp 2 saker på Generalforsamlingen.

1. Utskiftning av vinduer.
Selv om pakninger er skiftet ut er det full lekkasje inn.
2. Åpne apparat i leiligheten for å åpne døren nede. Så man slipper å gå helt ned for å åpne døren.

Mvh Simone Larsen

Inngang 32 6.etg.

1. Styreleder gir nærmere orientering om fremtidig skifte av vinduer i laget.
2. Styret har i perioden sett på løsninger for å fjernåpne vestibyledører og orienterer om dette på Generalforsamlingen.

Styret.

Valgkomiteens innstilling 2023-2024

Styret Hesjholten Borettslag

Styreleder:	Liv Prestegård nr.30	2023-2025
Styremedlem:	Åge Birkeland nr.22	2023-2025
Styremedlem:	Hanne E. Skår nr.40	2023-2024
Styremedlem:	Jan S. Særsten nr.30	2022-2024
Styremedlem:	Inger-Lise O. H. Sæle oppnevnt av Vestbo	
1.Varamedlem:	Karsten Aasheim nr.32	2023-2024
2.Varamedlem:	Tammy Sandven nr.40	2023-2024
3.Varamedlem:	Ingelin Sivertsen nr.40	2023-2024

Delegater til Vestbo sin Generalforsamling 2024

Delegat:	Åge Birkeland nr.22	2024
Delegat:	Velges på Generalforsamlingen	
Delegat:	Velges på Generalforsamlingen	
1.Varadelegat:	Velges på Generalforsamlingen	
2.Varadelegat:	Velges på Generalforsamlingen	
3.Varadelegat:	Laila Sanden nr.30	2024

Valgkomiteen har ikke klart å fremskaffe kandidater til ny valgkomite for 2024 og disse velges derfor på Generalforsamlingen. Det oppfordres at det er minst 5 medlemmer da erfaring viser at medlemmer trekker seg underveis. Det anbefales kurs for valgkomiteen 2024.

Valgkomiteen 2023

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL

 vestbo

1

STEMMESEDDEL

 vestbo

2

STEMMESEDDEL

 vestbo

3

STEMMESEDDEL

 vestbo

4

STEMMESEDDEL

 vestbo

5

STEMMESEDDEL

 vestbo

6

STEMMESEDDEL

 vestbo

7

STEMMESEDDEL

 vestbo

8