



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I ULSMÅG BORETTSLAG

Dato: Tirsdag 27.mai kl.18.30 (registrering starter kl.18.00)

Sted: Ulsmåg BRL, Elvenesvegen 52 (kjeller)

Vedlagt følger dagsorden, vi ønsker vel møtt!

Ulsmåg, april 2025

Styret i Ulsmåg Borettslag

Klipp av, leveres ved inngangen

Generalforsamlingen i Ulsmåg BRL 27.05.2025

Navn: _____ Leil.Nr: _____
andelseier

Kryss av for det som passer:

☐ Jeg møter som andelseier

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir
derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker.

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Vederlag til styremedlemmer spesielt
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomité
8. Innkomne saker

Rapport fra styret i Ulsmåg Borettslag 2024/2025

1. Lagets virksomhet

Lagets bygningsmasse inneholder totalt 267 leiligheter fordelt på 5 boligblokker, oppført i 1970-72, og rehabilitert i 1999-2000. Laget ble igjen rehabilitert i perioden 2019-2022 med en låneramme på 190 millioner kroner. Laget forvalter i dag eiendommen gnr. 46 bnr. 287 i Bergen kommune med påstående bygninger, med beliggenhetsadresse Elvenesvegen 36-64, 5223 Nesttun. Laget forvalter i tillegg eget garasjeanlegg over 2 plan, hvor deler av fylkesvei 184 går over (vei og grunn eies av Bergen kommune, henholdsvis gnr. 46 bnr.323 og gnr.46 bnr.4). Borettslaget har forretningsføreravtale med BOB.

2. Styret og utvalgs sammensetning

2.1 Styret har i perioden bestått av:

Frode Lyngbø	-	styreleder
Monica Knudsen Lilletvedt	-	nestleder
Merethe Bruås (fra EOGF 11.11.24)	-	styremedlem
Kenneth Høiland	-	styremedlem
Jane Tønder (fra EOGF 11.11.24)	-	styremedlem
Paul Maubach	-	varamedlem
Katarzyna Jankowska	-	varamedlem

Hilde Gunn Daae Kjeilen og Jan Egil Skjoldal var styremedlemmer fra GF i mai til EOGF 11.11.24)

Lyngbø, Lilletvedt og Tønder samt varamedlemmene er på valg i år.

2.2. Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av:

Aleksander Solvang

Sofie Uren

3. Møtevirksomhet og henvendelser

Styret har avholdt 26 møter i perioden og behandlet totalt 53 saker. I tillegg har styret behandlet skriftlige henvendelser, loggført saker for videre oppfølging og deltatt på en rekke styrerelaterte møter og kurs.

4. Klager

Styret har loggført en del skriftlige klager. En del saker har blitt løst, noen har dessverre ikke latt seg løse.

5. Vannskader

Styret har registrert flere vannskader i perioden. Noen har andelseiere vært skyld i, noen har vært på grunn av ytre påvirkninger og har vært borettslagets ansvar.

6. Boligomsetning

I 2024 er 33 av borettslagets leilighet solgt til min./max priser:

Antall	Ant kvm	Min.	Max	Snitt 2024	Snitt 2023	Snitt 2022	Snitt 2021
13	46kvm	1.590.000	2.180.000	1.972.00	1.857.000	2.080.000	1.809.000
13	78kvm	1.675.000	3.020.000	2.140.000	2.185.000	2.182.000	2.108.000
7	92kvm	2.080.000	2.750.000	2.360.000	2.228.750	2.355.000	2.410.000

7. Bomiljø, ferdigstilte, avventende, pågående og nye, mindre prosjekter

7.1 Nye

Ingen nye prosjekter er planlagt for 2025.

7.2 Ferdigstilte

- Oppussing av lokalet i nr 54 (kjeller), dette var utleid til BMO under arbeid med fylkesvei
- Installasjon av varmepumper i kjellerne

7.3 Pågående

- Utskifting av taksluk
- Skifte av låser i alle inngangsdører, samt nye postkassestativ
- Maling av ganger (inngangsparti)
- Uteplassen mot skolen (ved E-blokken) ferdigstilles.
- Utbedring av garasjeanlegg (inne i 11. året)
- Utskifting av brannslanger (disse skiftes over en 3 årsperiode)
- Legge til rette for lufting i kjellere etter montering av varmepumper

8. Økonomi

Det største arbeidet styret har gjort i perioden er relatert til borettslagets økonomi. Styret har reforhandlet lånet i Fana Sparebank, samt tatt opp 6.5 mil mer i lån for å investere i nødvendige tiltak (dette ble tatt opp på EOGF i november 2024 og vedtatt der)

Lånet ble dermed økt til 190 mill, og til en fastrente i 4 år pålydende 4.55%.

9. Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er i dårlig forfatning. Dette skyldes hovedsakelig saltlekkasjer fra veien, i tillegg til kraftig økning i tungtrafikken de siste årene. Ulsmåg BRL har månedlig kontroll på hele anlegget og kritiske punkter blir utbedret fortløpende. En omfattende tilstandsrapport er utarbeidet, men vi har fremdeles et stykke å gå, ettersom omfanget av ansvarsforholdet i skrivende stund er uavklart. Kort fortalt bunner dette i at Statens vegvesen/Bergen Kommune eier veien, Ulsmåg BRL eier anlegget, og Bergen Kommune eier grunnen.

Sak ble opprettet via Ryger Advokatfirma AS (tidl. Hammervold Pind).

Fylket og Ulsmåg BRL har ikke kunnet enes om en fremtidig vedlikeholdsavtale, så saken er ikke avklart. Ryger og Betong Consult fortsetter saken sammen med borettslaget.

**Ulsmåg Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Ulsmåg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 394 492	19 424 963	23 403 209	23 789 480
Andre inntekter	3	74 569	1 929 519	25 000	25 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	640 000	0	0
Sum inntekter		23 469 061	21 994 482	23 428 209	23 814 480
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	727 500	1 083 519	690 500	892 750
Dugnad		9 000	6 800	0	0
Styrehonorar	5	250 000	300 000	300 000	350 000
Andre honorarer	6	0	6 000	3 000	0
Arbeidsgiveravgift		142 366	201 445	141 200	178 000
Avskrivninger	7	288 018	305 194	288 000	277 500
Felles strøm og varme		587 248	654 754	600 000	700 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 497 127	3 268 425	3 497 000	3 840 000
Andre driftskostnader	8	2 608 670	2 471 914	2 414 960	2 227 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	187 677	199 410	125 000	157 000
Vedlikehold	10	5 418 992	1 929 304	1 002 000	5 192 000
Rehabilitering	11	0	163 703	0	0
Forretningsførsel		355 298	375 943	364 120	384 100
Revisjonshonorar		32 625	31 375	29 500	31 000
Andre konsulentonorarer		266 594	371 306	500 000	300 000
Kontingent		88 000	82 800	90 100	89 100
Forsikring		786 643	739 666	786 650	898 000
Sikringsfond		24 863	19 134	20 000	25 000
Sum driftskostnader		15 270 620	12 210 691	10 852 030	15 541 950
Driftsresultat		8 198 440	9 783 791	12 576 179	8 272 530
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		303 295	218 422	0	0
Andre renteinntekter		5 956	6 989	0	0
Andre finansinntekter		302	98 050	0	0
Sum finansinntekter		309 553	323 461	0	0
Rentekostnader lån		9 641 056	8 463 824	9 725 000	8 640 700
Andre rentekostnader		0	34	0	0
Sum finanskostnader		9 641 056	8 463 858	9 725 000	8 640 700
Resultat av finansposter		-9 331 503	-8 140 397	-9 725 000	-8 640 700
Resultat		-1 133 063	1 643 394	2 851 179	-368 170
Til/fra udekket tap		-1 133 063	1 643 394	0	0
Sum disponeringer		-1 133 063	1 643 394	0	0

Resultatrapport 2024 for Ulsmåg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Ulsmåg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	36 709 000	36 709 000
Garasjer	12, 13	2 908 875	2 908 875
Tomt	12, 13	812 800	812 800
Andre driftsmidler	7	666 409	954 428
Sum varige driftsmidler		41 097 084	41 385 103
Aksjer og andeler		1 020	1 020
Sum finansielle anleggsmidler		1 020	1 020
Sum anleggsmidler		41 098 104	41 386 123
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 207 423	1 084 749
Andre fordringer		273 437	65 088
Sum fordringer		1 480 860	1 149 837
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		12 944 253	3 300 051
Skattetrekk		18 888	44 496
Sum bankinnsk. og kontanter		12 963 141	3 344 547
Sum omløpsmidler		14 444 000	4 494 384
SUM EIENDELER		55 542 104	45 880 507

Balanse pr. 31.12.2024

Ulsmåg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 700	26 700
Sum innskutt egenkapital		26 700	26 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-145 848 934	-144 715 871
Sum opptjent egenkapital		-145 848 934	-144 715 871
SUM EGENKAPITAL		-145 822 234	-144 689 171
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	190 562 853	181 539 662
Borettsinnskudd	13	6 807 000	6 807 000
Sum langsiktig gjeld		197 369 853	188 346 662
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		269 069	320 087
Leverandørgjeld		3 122 881	981 241
Skyldige off. myndigheter		87 928	135 550
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		380 444	468 744
Påløpne renter		47 380	35 559
Annen kortsiktig gjeld		86 782	281 834
Sum kortsiktig gjeld		3 994 485	2 223 016
SUM GJELD		201 364 338	190 569 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 542 104	45 880 507

Bergen,
Styret for Ulsmåg Borettslag

Frode Lyngbø
Styrets leder

Kenneth Høiland
Styremedlem

Monica Lilletvedt
Nestleder

Merethe Bruås
Styremedlem

Jane Maria Tønder
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Ulsmåg 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	19 733 274	17 063 892	19 733 300	19 970 280
3804 Utleie garasje plasser	2 499 120	1 217 520	2 499 120	2 563 200
3810 Utleie antenneplass	62 787	60 755	62 790	64 700
3816 TV/Internett	957 996	952 122	958 000	1 041 300
3825 Leieinntekter EI-bil	141 315	130 674	150 000	150 000
Sum felleskostnader	23 394 492	19 424 963	23 403 209	23 789 480

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale (tilfluktsrom)	26 132	29 619	25 000	25 000
3885 Andre inntekter	48 437	0	0	0
3960 Sk.pl.salgsgjevinst	0	1 420 569	0	0
3965 Fortj./tap salg av anleggsmidl	0	479 331	0	0
Sum andre inntekter	74 569	1 929 519	25 000	25 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 2
Gjennomsnittlig antall årsverk: 1,20

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	300 000	350 000	300 000	350 000
5331 Avsetning styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0
Sum styrehonorar	250 000	300 000	300 000	350 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390 Honorar andre utvalg	0	6 000	3 000	0
Sum andre honorar	0	6 000	3 000	0

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Saltspreder	Briggs & Stratton vasker	Benker
Anskaffelseskost pr.01.01	411 050	30 275	16 500	20 035
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	411 050	30 275	16 500	20 035
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	411 050	30 275	16 500	20 035
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2014	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Hagebenk	Plass til boss-container	Parkeringsplasser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	16 440	35 625	45 625	22 840
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 440	35 625	45 625	22 840
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 440	35 625	45 625	22 840
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2011	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Platting til grillplass	Gressklipper AS Motor53B5	Informasjons-skjermer	Container-oppstillingsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	205 661	22 700	95 180	122 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	205 661	22 700	95 180	122 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 566	0	0	12 250
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	188 522	22 700	95 180	89 833
Bokført verdi pr.31.12	17 138	0	0	32 666
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	3

	Snøfreser	Snøfreser Stiga Hydraulisk	Grillplass	Busstopp/Busskur
Anskaffelseskost pr.01.01	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	162 788	18 360	175 666	192 474
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	17 566	19 247
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	162 788	18 360	108 327	115 484
Bokført verdi pr.31.12	0	0	67 338	76 990
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	4

	Jordfreser	Ladeanlegg Zaptec PRO	Lekeplass reetablering	Ariens Raptor Tohjulsstraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	42 540	550 392	457 500	48 597
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 540	550 392	457 500	48 597
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 089	110 078	91 500	9 719
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 540	357 755	213 500	12 959
Bokført verdi pr.31.12	0	192 637	244 000	35 637
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	4

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	813	1 000	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	1 558	0	0
5920 Yrkesskadeforsikring	1 548	1 474	1 500	1 600
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	23 184	32 372	39 000	39 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	3 626	13 446	4 000	4 000
6325 Renovasjon	148 982	146 259	115 000	50 000
6326 Snømåking og brøyting	64 337	107 604	60 000	75 000
6335 Containerleie/ -tømming	5 046	31 432	5 000	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 249	3 234	15 000	15 000
6360 Renhold og matteleie	469 903	447 268	430 000	462 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 910	51 925	20 000	20 000
6370 Garasjer	0	2 318	0	0
6371 Felleslokaler (tilfluktsrom)	6 490	0	0	0
6372 Heis	472 799	230 234	230 000	230 000
6375 TV/Internett	1 049 063	1 009 079	1 049 060	1 095 900
6377 Vakthold	0	134 369	165 000	0
6391 Diverse serviceavtaler	10 824	10 211	31 000	11 000
6395 Andre leiekostnader	0	56 915	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	4 500	1 879	15 000	10 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	16 546	16 055	17 400	17 000
6630 Egenandel ved skade	0	30 000	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringssskader	236 332	14 053	20 000	60 000
6800 Kontorkostnader	14 917	13 613	15 000	15 000
6845 Kopiering	5 898	0	0	6 000
6860 Kursutgifter	0	1 400	5 000	0
6900 Telefonutgifter	3 097	2 459	5 000	5 000
6940 Porto	2 691	4 180	0	0
7000 Drivstoff	4 102	15 745	20 000	20 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	33 978	87 883	115 000	40 000
7120 Utleigg bompenger,parkering mm	34	0	0	0
7420 Gaver	178	0	0	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 208	0	0	0
7740 Øreavrunding	0	-5	0	0
7770 Bankgebyr	2 912	2 398	2 000	3 000
7779 Andre gebyr	2 875	70	0	2 000
7782 Kostnader bomiljø	4 443	1 672	5 000	5 000
Sum driftskostnader	2 608 670	2 471 914	2 414 960	2 227 500

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	5 819	0	10 000	0
6502 Brannvernutstyr	76 612	14 585	30 000	40 000
6503 Annet driftsmateriell	15 576	13 926	20 000	20 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	31 711	46 445	0	10 000
6506 Porttelefoni	0	12 978	10 000	30 000
6510 Verktøy og redskap	28 799	39 623	10 000	10 000
6540 Inventar	0	7 624	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 974	8 570	25 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	21 186	55 660	20 000	22 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	187 677	199 410	125 000	157 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	756 897	9 703	10 000	1 050 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	1 630 835	402 851	100 000	100 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	144 425	109 287	50 000	200 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	219 687	68 505	112 000	112 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	419 812	14 857	30 000	30 000
6606 Vedlikehold heis	77 637	44 079	50 000	75 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	1 679	0	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	425 725	1 038 413	600 000	250 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	78 091	0	0	0
6611 Vedlikehold utleielokaler	0	36 908	0	0
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	47 593	5 000	5 000
6613 Vedlikehold leilighet i eget eie	0	140 362	0	0
6614 Vedlikehold maling	6 543	12 121	0	10 000
6615 Vedlikehold låssystemer	1 638 238	0	15 000	3 330 000
6616 Vedlikehold tak	0	4 625	5 000	5 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	19 423	0	25 000	25 000
Sum vedlikehold	5 418 992	1 929 304	1 002 000	5 192 000

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6645 Rigg og drift	0	163 703	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	0	163 703	0	0

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	36 709 000	2 908 875	812 800
Anskaffelseskost pr.31.12	36 709 000	2 908 875	812 800
Bokført verdi pr.31.12	36 709 000	2 908 875	812 800
Anskaffelsesår	1972	1972	1972

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	197 369 853	188 346 662
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	40 430 675	40 430 675

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-145 848 934	-144 715 871

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

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 2 år

Opprinnelig 2022 187 709 377

Nedbetalt tidligere 6 169 715

Nedbetalt i år 181 539 662

Lånesaldo 31.12

0

Innfrielsesdato: 22.01.2024

Fana Sparebank

Renter 31.12.24: 5,40%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2024 182 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 182 000 000

Lånesaldo 31.12

0

Innfrielsesdato: 15.11.2024

Fana Sparebank Eiendom AS

Renter 31.12.24: 4,55%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2024 191 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 437 147

Lånesaldo 31.12

190 562 853

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2064

Sum langsiktig gjeld

190 562 853

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner

180 959 022

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95257360149	267	0	0
Lån Fana Sparebank 34118631473	267	0	0
Lån Fana Sparebank Eiendom AS 34118779268	29	879 239	25 497 931
	1	879 238	879 238
	138	757 067	104 475 246
	99	603 136	59 710 464

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 271 368	1 017 800
Periodens resultat	-1 133 063	1 643 394
Årets avskrivninger	288 018	305 194
Årets investeringer	0	-48 597
Opptak lån	373 000 000	3 000 000
Avdrag lån	-363 976 809	-3 646 523
Tilleggsinnbetaling andelskap.	0	100
Endring i disponible midler	8 178 147	1 253 568
Disponible midler 31.12.	10 449 515	2 271 368

12-12-0723 Årsr...

Name

Tønder, Jane Maria

Date

2025-04-29

Name

Høiland, Kenneth

Date

2025-04-29

Identification

 Tønder, Jane Maria

Identification

 Høiland, Kenneth

Name

Lyngbø, Frode

Date

2025-04-29

Name

Lillevedt, Monica Knudsen

Date

2025-04-29

Identification

 Lyngbø, Frode

Identification

 Lillevedt, Monica Knudsen

Name

Bruås, Merethe

Date

2025-04-29

Identification

 Bruås, Merethe



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



Til generalforsamlingen i Ulsmåg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulsmåg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-07 16:28:48 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Ulsmåg Borettslag

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

4.1 Styrehonorar

Forslag kr. 350.000 i perioden 2024 -2025

Vedtak:

4.2 Lønn til styremedlemmer generelt

Dette gjelder arbeid som styremedlemmer og varamedlemmer gjør i tillegg til vanlig styrearbeid. Dette kan eksempelvis være vaktmesteroppgaver slik som brøyting, salting, befaringer, rydding mm.

Forslag (uendret) : Dette lønnes med kr. 220,- pr. time. Arbeid etter kl. 18.00, samt lør-/søn- og helligdager lønnes med kr. 400,- pr. time.

Vedtak:

4.3 Lønn til valgkomitéen

Forslag 4000 i perioden 2024- 2025

Vedtak:

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf.brl § 8-4)

Forslag (uendret): Styreleder har i tillegg rett på vederlag i form av telefon-/IT godtgjørelse på kr. 3.000,- i styreperioden 2024 - 2025

Vedtak:

6. Valg av styre

Styrets sammensetning:

Frode Lyngbø	: Styreleder (gjenvalg 2 år)
Monica Knudsen Lilletvedt	: Styremedlem (tar ikke gjenvalg)
Kenneth Høiland	: Styremedlem (Ikke på valg)
Merethe Bruås	: Styremedlem (Ikke på valg)
Jane Tønder	: Styremedlem (gjenvalg 2 år)

Valgkomiteens forslag:

Anne Cecilie Brække	: Styreleder (2 år)
Aleksander Solvang	: Styremedlem (2 år)
Tommy Andersen	: Styremedlem (2 år)
Allan Sandvik	: Styremedlem (2 år)

Varamedlemmer:

Ingen innkomne forslag fra valgkomiteen

7. Valg av valgkomitè

Ingen innkomne forslag fra valgkomiteen

Forslag:

8. Innkomne saker

1. Jeg har et forslag jeg vil skal behandles på årsmøte nå i mai. Forslaget er som følger:
Det bør bli områder der gjester og beboere kan parkere utenfor blokkene.

Begrunnelse:

Jeg ønsker at det skal bli muligheter å parkere på områder utenfor blokkene. Det er svært uvanlig og uheldig at det ikke er muligheter for gjesteparkering når vi har mulighet til det, med så store områder utenfor blokkene. Dette gjør det vanskelig å ha besøk. Det er også veldig trangt i garasjen og også i bakken opp mot veien.

Mvh Tove Grønlund

2. GJESTEPARKERING.

Vi ønsker at styret ser på muligheten til gjesteparkering inne på området utover tilmålte 30 min. Pr idag er det vanskelig å få besøk på dagtid da det ikke er noen alternativer parkeringsplasser i området .

FORSLAG: Styret i Ulsmåg borettslag ser så snart som mulig på muligheter til enten å opprette nye P plasser kun til gjesteparkering eller finner løsninger der beboere kan ha besøk/ gjester i mer enn 30 minutter som pr.dd er tillatt P tid i området.

Anne Cecilie og Ole Jostein.Falsen Brække

3. Angående gjesteparkering i borettslaget.

Det har nå i lengre periode vært arbeid på veien og dårlig med mulighet for gjester å parkere. Dette med resultat at mange ikke ser mulighet til å besøke beboere i borettslaget.

forslag 1: fri parkering fra kl:17:00 fredag til søndag kl:23:00 pluss helligdager.

forslag 2. fri parkering fra kl 23:00 til kl. 07:00 for beboere så man slipper kjøre ned i garasjen om man kommer sent hjem en kveld og skal tidlig avgårde neste morgen.

Med vennlig hilsen

Annicke Økland og Ivar Martinsen

4. Forslag til årets generalforsamling I Mai ønskes det å ta opp følgende:

Parkering/Gjesteparkering



Mvh Marianne Pedersen

Styrets innstilling (alle sakene om parkering under ett):

Styret har i flere år forsøkt å redusere trafikk inne på borettslagets område. Dette har vi gjort med tanke på trafiksikkerhet, ikke minst for myke trafikanter. Vi trenger også å ha tilgjengelighet for bossbiler og utrykningskjøretøy på borettslagets internveier.

Vi henstiller beboere å bruke sine garasjeplasser, slik at parkering langs fylkesvei og vei ned til garasjen er forbeholdt våre gjester. Etablering av nye parkeringsplasser er søknadspliktig til Bergen Kommune, og vil medføre en del kostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser de innkomne forslagene. Borettslaget beholder dagens ordning med parkering så lenge det er mulighet til å la gjester parkere langs fylkesvei og vei ned til garasje.