



Generalforsamling 2022

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

Tirsdag 24. mai kl. 18:00

BORGHILDS MINNE LOKALER

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 21–2022
3. Årsregnskap 2021
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering

Trond Eeg Vatne
Styreleder

Preben Nielsen
Styremedlem

Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling preges heldigvis ikke av koronatiltak, og vil derfor gjennomføres på en normal måte med oppmøte i Borghilds minne lokaler.

Basert på utleielokaler vil styret ikke sette begrensning til kun en representant per andelseier til stede på generalforsamlingen, slik som ved siste fysiske samling. Styret oppfordrer til bruk av fullmakter til årets generalforsamling, dersom det er andelseiere som ikke kan stille.

Styret vil i tillegg åpne for spørsmål rettet mot innkallingen (rapport og regnskap) pr. e-post i tiden fram til 24. mai. Her vil både styret og BOB svare.

Det vil være enkel servering på denne generalforsamlingen.

Avstemming:

For avstemming gjelder følgende:

- **en** stemme pr. andelseier
- kan i tillegg ha **en** skriftlig fullmakt fra en annen andelseier
- leietakere (ved fremleie) har stemmerett **hvis** det fremvises skriftlig fullmakt fra andelseier

Det er kun **en** stemme pr. andel hvis det er flere andelseiere pr. andel.

Velkommen og godt møte!



Leveres ved inngangen

Generalforsamling i Ospeli Borettslag 24.05.22

Navn: _____ Lillehatten 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!

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av funksjonærer
- Tellekorps (2-3 personer)
- Protokollunderskrivere (2 personer)
- Referent/protokollfører (2 personer)
- Godkjenning av dagsorden
- Til stede inklusiv godkjente fullmakter

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag

2.1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune, Lillehatten, 5148 Fyllingsdalen.

2.2. Styret og styrets arbeid

2.2.1. Styrets sammensetning

Styrets sammensetning

Styreleder:	Trond Eeg Vatne
Nestleder:	Preben Nielsen
Styremedlemmer:	Anders Wallacher Haukås
Styremedlemmer:	Lars Petter Holgersen
Styremedlemmer:	Kristin Asbjørnslett
Varamedlemmer:	Svein Walle
Varamedlemmer:	Benedicte Angell

Andre utvalg:

Vedlikeholdsutvalg (5):	Trond Eeg Vatne (leder)
Dugnadsutvalg (3):	Preben Nielsen (leder)
Miljøutvalg (0):	
Grøntutvalg (3):	Anders Wallacher Haukås

Antall medlemmer i respektive utvalg er gitt i parentes.

2.2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling onsdag 21. april 2021 har styret avholdt 12 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt møter og befaringer.

Følgende møter er gjennomført i 2021:

5 mai, 26 mai, 22 juni, 30 august, 27 september, 2 november og 6 desember

Følgende møter er gjennomført i 2022:

11. januar, 9 februar, 22 mars, 19 april og 3 mai

I løpet av perioden har styret ved flere sammenhenger påpekt misnøye med BOB sin håndtering av overføring av dokumenter og referater til ny styreportal. Møtereferater fra starten av denne styreperioden er fortsatt ikke tilgjengelig. Dette har medført store ekstraarbeider for blant annet styreleder.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid på lik linje med ordinære styremedlemmer, men det har vært en del fravær fra styremedlemmer, og to styremedlemmer har meldt at de ønsker å bli fritatt fra sine arbeidsoppgaver. Dette har også medført ekstra belastning på styret og styreleder. Av hensyn til situasjonen og ny stilling ønsker styreleder Trond Eeg Vatne å trekke seg fra sitt styreleder verv etter at regnskapet er signert og innsendt.

2.2.3. Saker som har vært behandlet

Styret har gitt ut et informasjonsskriv kalt 'Ospeli Nytt' (som også ligger på våre nettsider www.ospeli.no). Her beskrives aktuelle saker som styret har arbeidet med. Henviser derfor til dette for videre info.

Utvendig og innvendig avløpsrør og utvendige kummer.

Styret erfarer at mange andelseiere er flinke med forebyggende vedlikeholdsarbeid og har også kontaktet styret i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken. En vil få tilkomst til gamle soilrør under slikt arbeid og kan bytte disse før skade oppstår. Borettslaget dekker da materiell og arbeid for den delen av jobben.

Under arbeidet med rørfornyng ble det avdekket flere utvendige kummer i dårlig forfatning både i bunnprofil og betongelementene. 2 av kummene var i så dårlig forfatning at de måtte utbedres umiddelbart mens resten er satt på vedlikeholdsplan i løpet av de nærmeste årene.

Utvendig vannrør

Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning sommeren 2021. Lekkasje var lokalisert i brattebakken utenfor rekke F. På grunn av at jobben krevde en del graving, besluttet styret å samtidig skifte begge stoppekranene som ligger i området. Dette skyldes at stoppekranene var gamle og lot seg ikke betjene i forbindelse med arbeidet med vannledningsbruddet.

Redusert vanntrykk

Det har i perioden fra juni 2021 og fram til februar 2022 oppstått redusert vanntrykk hos flere andelseiere i nedre del av rekker. I første omgang fattet styret mistanke om at Olimb as som hadde utført rørfornyng i området hadde knekt en kobling under sitt arbeid, og som da igjen kunne ha sammenheng med redusert vanntrykk. Dette arbeidet medførte oppgraving av masser og

inspeksjoner, men uten nevneverdig resultat. I januar fikk vi tilgang til oppdaterte kart fra VA – etaten i Bergen kommune og borettslagets faste rørlegger Tommy Johannessen fant årsakssammenheng til redusert vanntrykk via en kum ned mot fylkesvei. I ettertid er det ikke meldt om tilsvarende problemer, så arbeidet ansees som fullført.

2.2.4. Saker avsluttet, under arbeid og planlegging.

Parkering

Det har vært noe aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden 2021-22, og av 46 garasjer, er 5 utleid til bil nr. 2.

EL-biler og lading

Ospeli borettslag har ladeanlegg for elbiler som gir mulighet for lading av en bil per boenhet (i alt 59 plasser). Borettslaget eier selv anlegget og har satt administreringen av ladeaktiviteten bort til Circle K.

Circle K fakturerer for bruken to ganger i året. Ved siste fakturering ble prisen satt til kr 2,- pr. kWt. Dette inkluderer ikke strømstøtten for høsten 2021 som kom litt for seint til å bli med i utregningen. Pr 3. mai. 22 er det 12 ladepunkter tilknyttet anlegget.

Radon

En del av boenhetene i laget har radonverdier som er over tiltaksgrensen, og styret startet arbeidet med å få laget utluftingsbrønner for husene med de høyeste verdiene. Arbeidet stoppet opp da det måtte avklares hvorvidt borettslaget må tilbake stille hager/plattinger/heller til slik det var før hulltaking blir utført i grunnmur. Svaret fra Bob sin jurist er at det er borettslaget ansvar. Arbeidet med å få installert avtrekksbrønner vil bli gjenopptatt til høsten 2022.

Store stuevinduer

Vi har også i 2022 hatt en del problemer med de fremskutte, store stuevinduerne. Her har det vært til dels mange tilfeller av lekkasjer. Disse har alle har ført til vanninntrengning i kledning og skadet innvendige vegger både i andre og første etasje (forsikringsaker). Styret har derfor bestilt ekstra sett av vinduer fra leverandør, i tilfelle det oppstår flere skader. Styret har ikke klart å gjennomføre besiktigelse og fått oversikt over hvilke vinduer som er skiftet ut og ikke er skiftet ut, da det mangler opplysninger om dette fra tidligere av. Styret har skiftet ut byggmester for utførelse av disse tiltak, grunnet sen respons og manglende tilbakemeldinger. Styret benytter nå Recover as, som også har rammeavtale med IF – Forsikring.

Taksjekk/vannsjekk

Det er innmeldt et par lekkasjer i garasjer som styret må ordne opp i raskt. Lekkasjene skyldes antatt manglende vedlikehold over tid, men antatt også nedfall fra kapp som ble utført i forbindelse med hogst av trær langs fortau ved fylkesvei i 2022. Det er også innrapportert en del svakheter og avvik ved takrenner under ekstremnedbør tidlig på høsten 2021. Dette skyldes at takrenner er for liten i forhold til mengden vann som renner fra tak og ned i renner under ekstremnedbør.

Kontroll avdekket flere forhold som styret tar med seg i den videre vedlikeholdsplanen.

Tilfluktsrom.

Styrerom har vært lite benyttet i 2021/2022 grunnet pandemien, og de aller fleste møter har vært gjennomført på TEAMS.

Taket på tilfluktsrom har store mengder av masser som ligger direkte på betong, og som kan føre til fuktinnsig. I fremtidig vedlikeholdsplan bør masser fjernes, ny tekking og mulighet da i ettertid for alternativ beplantning som f. eks bær, frukttrær eller kolonihage.

Lekeplass.

Årlig HMS-kontroll av lekeplass er utført i november 2021. Styret har sent en søknad til «Livet imellom husene» fondet til BOB. BOB fikk over 60 søknader.

Alle søknadene er nå gjennomgått, og en jury bestående av BOB-ansatte fra ulike fagområder, har valgt ut hvem som får tildelt midler fra fondet. Det er valgt ut 10 boligselskap som vil få tilskudd til prosjektet de har søkt om, men dessverre ble ikke Ospeli borettslag et av disse boligselskap. Uavhengig av dette vil Styret planlegge en opprustning med midler fra borettslaget.

Vintervedlikehold

Styret har fortsatt benyttet seg av Bydrift angående vintervedlikehold. Dette skyldes at kontrakten med dem utgikk i forbindelse med nytt skifte av styre våren 2021, og at da kontrakter var utløpt og da gjelder videre. Styrets inntrykk er fortsatt at dette fungerer greit med både brøyting og strøing av veier/gangveier.

Det har vært klager på tidspunkt for brøyting og strøing, og all den tid det er meldt om snø eller kulde tidlig neste morgen må mannskap ut om kveld og kanskje natt for å kunne avverge uønskede hendelser med glatte veibaner for gående og kjøretøy.

Sommervedlikehold

Vi har fortsatt avtalen med Gravdal Hage og Anlegg AS som leverandør av sommervedlikehold i Ospeli som ble inngått med tidligere styre, også som følge av at kontrakt utgikk i overgang nytt styre. Gravdal hage og anlegg as utfører vedlikehold av plener og hekker og såing av gressplener og vil også ta seg av annet arbeid med grøntanlegget som styret bestemmer (beskjæring av høye trær). Vi har også benyttet oss av Løvås maskin AS til arbeidet omkring costing i borettslaget.

HMS-planleggingsverktøy (Bevar HMS)

Bevar HMS er et verktøy som har blitt benyttet inntil vinteren 2021, og skal bidra til å sikre at kort- og langsiktige oppgaver i forbindelse med vedlikehold blir ivaretatt og fulgt opp. Det er besluttet på et styremøte i vinter 2021 å avvikle denne tjenesten, da den koster langt mer en styret ser som formålstjenlig m.h.t bruk. Årsprisen på rundt 14 000,- og en bruk som er fraværende har medført at styret har utarbeidet forslag til eget årshjul fremfor å benytte denne tjenesten.

Tørkeskur/sykkelskur

Styret ønsket å få utbedret de skurene som stod igjen etter tidligere vedlikeholdsplan, og som var i dårlig forfatning. Dette er nå utført etter veldig god innsats fra enkelte andelseiere.

Grøntanlegget

Styret jobber med å utarbeide en plan for vedlikehold og utvikling av grønntanlegget i laget. Dette arbeidet er satt i gang etter innspill fra beboere i laget. Målet med planen er å sikre at vi ivaretar grønntanlegget og utvikler dette på en måte som sikrer at det fremstår på en måte vi alle kan glede oss over.

2.3. Lagets drift

2.3.1. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 59 andeler fordelt på 4-roms rekkehus.

I 2021 og 2022 hadde Ospeli forsikring hos IF skadeforsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 226 182 084,- i IF forsikring. Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) kr. 10 000,- pr. skadetilfelle mens det er forhøyede egenandeler ved svikt i bærende konstruksjon (kr. 50 000,-). Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på mail styret@ospeli.no eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. I enkelte tilfeller som f. eks ved skiftning av vinduer vil styret kunne ta avgjørelse på om borettslaget selv skal dekke skade, avhengig da av skadebeløp og omfang. Dette som følge av at gjentatte skader kan øke fullverdiforsikringssum.

2.3.2. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2021/2022 har det blitt omsatt 5 av borettslagets andeler; LH 306 og LH 296, LH 250, LH 260 og LH262. Styret vil ønske alle velkommen i Ospeli borettslag.

Pr. 31.12.21 har en andelseier overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Det er pr. 31.12.21 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag.

2.3.3. Vedlikehold

Det har vært gjennomført ulike vedlikeholdstiltak på bygningsmassen i borettslaget gjennom 2021/22. Dette er hovedsakelig utskifting av vinduer, reasfaltering av vei og trykkventiler, samt en del mindre rørbrudd (soilrør)

Vi har hatt noen vannskader både i form av lekkasjer fra soil over taket på bad samt lekkasjer omkring vindu/beslag som i noen tilfeller har medført utskiftninger av kledning og vindu. Forebyggende tiltak som utskifting av reduksjonsventiler (VVS) og avløpsrør/soilrør i baderomstak, regnes som generell oppgradering/vedlikehold.

2.4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid – BA

Miljøutvalget

Det har ikke vært et aktivt miljøutvalg i 2021/2022. Styret ønsker at miljøutvalget skal gjenoppstå, men er avhengig at beboere har tid og lyst. Styret oppfordre alle som ønsker det om å melde seg.

Dugnadsarbeid/ryddedager

Det har vært gjennomført arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i 2021–22. Noen har vært dedikert mot bed og beplantning, mens andre har vært mot vedlikehold av trapper og murer. I tillegg har det vært rydding av boss, opprensning av takrenner, felling av trær og busker i borettslaget o.l. gjennom hele året.

Dette er noe styret ønsker å oppfordre andelseierne til å fortsette med.

Styret ønsker noe bedre oppmøte på ryddedagene, men vi takker alle som har deltatt, spesielt barn og ungdom for innsatsen.

2.5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

2.6. Forutsetning om fortsatt drift

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

2.7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

2.8. Likestilling

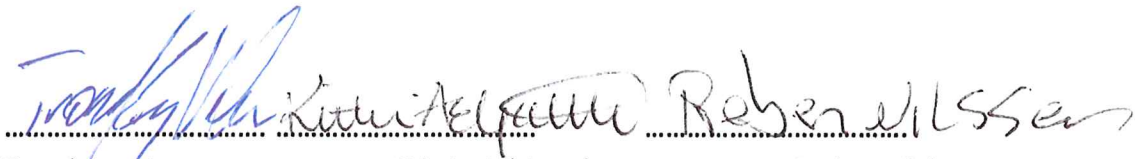
Formelt består styre av 5 menn og 2 kvinner. Styret mener at den faktiske tilstand, når det gjelder likestilling, ikke er bra og håper dette kan oppfordre til flere kvinner i styret. Styret oppfordrer derfor neste års valgkomité til å jobbe for god fordeling mellom kjønn i styret.

2.9. Forurensning av det ytre miljø

Ospeli Borettslag kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Laget praktiserer kildesortering av avfall med restavfall, papir- og plastavfall som avhentes separat av BIR.

Styret Ospeli borettslag

Bergen 3. mai 2022

Three handwritten signatures in blue ink are written over a dotted line. From left to right, they correspond to Trond Eeg Vatne, Kristin Asbjørnslett, and Preben Nielsen.

Trond Eeg Vatne

Styreleder

Kristin Asbjørnslett

Styremedlem

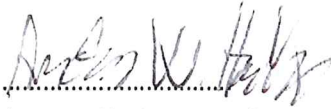
Preben Nielsen

Styremedlem

A handwritten signature in blue ink is written over a dotted line, corresponding to Lars Petter Holgersen.

Lars Petter Holgersen

Styremedlem

A handwritten signature in blue ink is written over a dotted line, corresponding to Anders Wallacher Haukås.

Anders Wallacher Haukås

Styremedlem



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 13. mai 2022
KPMG

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

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-13 07:54:12 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/validate>

3. Årsregnskap 2021

Regnskapet er pr. 31. desember 2021 gjort opp med et positivt resultat på kr 1 037 034, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 078 377.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Noe høyere inntekter enn budsjettert i perioden grunnet Leieinntekter Elbil (se note 2).
- Høyere lønnskostnader enn budsjettert
- Lavere dugnadsutbetaling enn budsjettert.
- Avskrivninger er ikke budsjettert, men er bokført med kr 84 599.
- Høyere felles strøm og varme grunnet høye strømpriser.
- Lavere kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Lavere andre driftskostnader og da i hovedsak på radon og snømåking/brøyting.
- Lavere verktøy, inventar og driftsmateriell.
- Høyere vedlikehold enn budsjettert i perioden
- Lavere kostnader på forsikring enn budsjettert.
- Lavere rentekostnader på lån.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 257 776.

Laget har pr. 31. desember 2021 disponible midler på kr 1 027 583.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 2 805 650.

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.

Resultatregnskap 2021

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 11	3 979 076	3 867 253	3 972 156	4 099 368
Andre inntekter		0	10 000	0	0
Sum inntekter		3 979 076	3 877 253	3 972 156	4 099 368
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	95 075	68 200	50 000	50 000
Dugnad		19 000	29 000	60 000	60 000
Styrehonorar	3, 4	150 000	190 000	143 500	150 000
Arbeidsgiveravgift	3	34 556	29 443	31 020	31 020
Av.; kril, ninger	5	84 599	0	0	0
Felles strøm og varme		96 970	43 279	62 000	101 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		822 007	822 297	856 000	824 000
Andre driftskostnader	6	505 302	440 435	638 000	618 400
Verktøy, inl. entar og driftsmateriell	7	42 460	30 331	130 000	130 000
Vedlikehold	8	531 979	941 393	301 000	451 000
Rehabilitering	9	0	3 579 626	0	0
Forretningsførsel		113 298	109 412	112 500	116 300
Revisjonshonorar		9 500	9 000	9 500	9 800
Andre konsulentonorarer		6 491	60 000	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		221 390	242 612	267 000	244 000
Sikringsfond		4 108	3 985	3 985	4 100
Sum driftskostnader		2 754 434	6 616 713	2 686 205	2 811 320
Driftsresultat		1224642	-2 739 460	1285951	1288048
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		2 370	12 284	0	0
Sum finansinntekter		2 370	12 284	0	0
Rentekostnader lån		189 978	224 816	207 574	271 830
Sum finanskostnader		189 978	224 816	207 574	271 830
Resultat av finansposter		-187 608	-212 532	-207 574	-271 830
Resultat		1 037 034	-2 951 992	1 078 377	1 016 218
lillfra udekket tap		1 037 034	-2 951 992	0	0

Balanse pr. 31.12.2021

Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

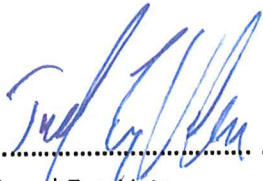
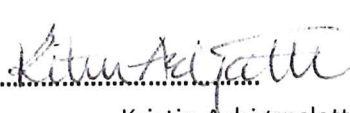
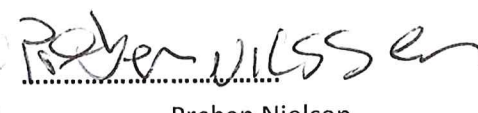
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 14	8 250 627	8 250 627
Garasjer	10	819 513	819 513
Tomt	10, 14	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	338 395	422 994
Sum varige driftsmidler		9 699 541	9 784 140
 Sum anleggsmidler		 9 699 541	 9 784 140
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40	0
Forskuddsbetalte kostnader		336 555	311 886
Andre fordringer		18 314	157 719
Sum fordringer		354 909	469 605
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 274 312	1 117 310
Skattetrekk		336	22 985
Sum bankinnsk. og kontanter		1 274 648	1 140 295
Sum omløpsmidler		1 629 558	1 609 900
 SUM EIENDELER		 11 329 099	 11 394 040

Balanse pr. 31.12.2021

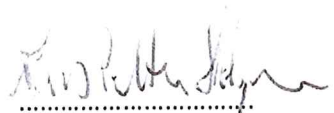
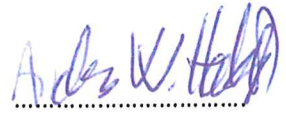
Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11, 12	-2 811 550	-3 848 583
Sum opptjent egenkapital		-2 811 550	-3 848 583
SUM EGENKAPITAL		-2 805 650	-3 842 683
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	11 208 174	12 072 030
Borettsinnskudd	14	2 324 600	2 324 600
Sum langsiktig gjeld		13 532 774	14 396 630
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		18 368	52 267
Leierandørgjeld		332 371	513 873
Skyldige off. myndigheter		22 945	53 441
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		3 506	1 115
Annen kortsiktig gjeld		74 785	69 396
Sum kortsiktig gjeld		601 974	840 093
SUM GJELD		14 134 749	15 236 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 329 099	11 394 040

Bergen
Styret for Ospeli borettslag

Trond Eeg Vatne Kristin Asbjørnslett Preben Nielsen
Styreleder Styremedlem Styremedlem

Lars Petter Holgersen Anders Wallacher Haukås
Styremedlem Styremedlem

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800 Andel felleskostnader	3 210 780	3 185 292	3 210 780	3 307 068
3804 Utleie garasjeplasser	195 100	197 900	200 400	195 000
3805 Garasje m/mva.	0	15 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	13 500	14 525	14 400	13 500
3815 Dugnadsinnbetalinger	212 400	141 600	212 400	212 400
3817 Bredbånd	334 176	312 936	334 176	355 400
3825 Leieinntekter El-bil	13 120	0	0	16 000
Sum felleskostnader	3 979 076	3 867 253	3 972 156	4 099 368

Note 3 – Lønnskostnader

Borettslaget har ingen ansatte

Note 4 – Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330 Styrehonorar	150 000	170 000	143 500	150 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar	150 000	190 000	143 500	150 000

Note 5 – Andre eiendeler

	Snøfreser	Natursteinsmur	Veibom	Ladeanlegg 2020
Anskaffelseskost pr. 01.01	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets av- og nedskar. pr. 31.12	0	0	0	84 599
Akk. av- og nedskar. pr. 31.12	22 315	73 575	74 216	84 599
Bokført verdi pr. 31.12	0	0	0	338 395
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	4

Note 6 – Driftskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5510	Styredisposisjoner	0	3 348	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	1 487	913	0	0
5903	Gaver til beboere	815	1 915	0	0
5965	Arbeidet? y og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300	Leiekostnader	2 550	3 921	10 000	10 000
6326	Snømåking og brøyting	84 339	31 500	200 000	65 000
6335	Containerleie/ -tømming	24 352	32 294	25 000	25 000
6336	HMS	12 428	1 089	13 000	13 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	280	0	0
6346	Radon	0	16 520	35 000	100 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	22 500	22 500	25 000	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	947	0	0	0
6370	Garasjer	8 291	0	5 000	5 000
6375	TV/Bredbånd	296 656	282 496	305 000	355 400
6391	Diverse serviceavtaler	8 844	13 122	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	30 000	20 000	0	0
6860	Kursutgifter	0	0	1 000	1 000
6940	Porto	449	500	2 000	2 000
7000	Drivstoff	667	0	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	308	0	0	0
7120	Utleie bompenger, parkering mm	100	0	1 000	1 000
7740	Øreavrundning	14	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	10 555	10 037	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		505 302	440 435	638 000	618 400

Note 7 – Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500	IT utstyr	0	0	1 000	1 000
6502	Brannvernutstyr	24 339	0	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	6 445	3 162	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 109	756	2 000	2 000
6510	Verktøy og redskap	4 219	3 901	15 000	15 000
6540	Inventar	0	4 091	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	3 854	16 562	100 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	2 494	1 859	4 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		42 460	30 331	130 000	130 000

Note 8 – Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	151 474	196 708	100 000	25 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	93 259	295 049	100 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	1 409	10 542	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	231 496	280 729	15 000	165 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	60	10 000	10 000
6607	Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608	Vedlikehold garasjer	25 501	80 249	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	3 698	0	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	40 863	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	25 142	37 193	30 000	155 000
Sum vedlikehold		531 979	941 393	301 000	451 000

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

Note 9 – Rehabilitering

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rehabilitering bunnledninger					
6650	Rehabilitering	0	3 579 626	0	0
Rehabiliteringskostnad pr. 31.12		0	3 579 626	0	0

Note 10 – Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr. 01.01	8 250 627	291 006	819513
Anskaffelseskost pr. 31.12	8 250 627	291 006	819513
Bokført verdi pr. 31.12	8 250 627	291 006	819513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972

Note 11 – Garasje

Garasjeregnskap	2021	2020	2019	2018
INNTEKTER				
Utleie garasjeplasser	195 100	197 900	200 250	193 100
Engangsinnskudd	0	15 000	10 000	0
Renteinntekt	0	0	0	0
Sum inntekter	195 100	212 900	210 250	193 100
UTGIFTER				
Vedlikehold garasjer	25 501	80 249	115 324	0
Driftskostnader	8 291	0	0	1 729
Strøm	3 448	9 768	13 683	13 205
Drift garasjer	37 240	90 017	129 007	14 934
Forsikring	11 650	12 746	11 802	10 788
Forretningsfører	9 679	9 415	9 176	8 996
Sum utgifter	58 569	112 178	149 985	34 718
FINANS				
Rentekostnader lån	16 249	21 925	30 095	27 704
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum finans	116 249	121 925	130 095	127 104
RESULTAT	20 282	-21 203	-69 830	30 678

Garasjefond

IB	-163 474	-142 271	-72 441	-103 119
Resultat 2021	20 282	-21 203	-69 830	30 678
UB	-143 192	-163 474	-142 271	-72 441

Note 12 – Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-2 811 550	-3 848 583

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 13 – Langsiktig gjeld**DNB Bank ASA**

Renter 31.12.21: 1,79 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2016 1 500 000

Nedbetalt tidligere 500 000

Nedbetalt i år 100 000

Lånesaldo 31.12 900 000

Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031

DNB Bank ASA

Renter 31.12.21: 1,79 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2019 15 000 000

Nedbetalt tidligere 4 660 606

Nedbetalt i år 660 464

Lånesaldo 31.12 9 678 931

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 21 år

Opprinnelig 2004 3 440 000

Nedbetalt tidligere 2 707 364

Nedbetalt i år 103 393

Lånesaldo 31.12 629 243

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025

Sum langsiktig gjeld**11 208 174**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2021

Gjeld til kredittinstitusjoner

6 269 327

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån DNB Bank ASA 12132602253	59	15 254	899 986
Lån DNB Bank ASA 12138876045	59	164 050	9 678 950
Lån Husbanken 13547964	59	10 665	629 235

Note 14 – Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	13 532 774	14 396 630
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146

Note 15 – Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	769 807	2 480 667
Periodens resultat	1 037 034	-2 951 992
Årets avskrivninger	84 599	0
Årets investeringer	0	-422 994
Opptak lån	0	2 551 645
Avdrag lån	-863 856	-887 519
Endring i disponible midler	257 776	-1 710 860
Disponible midler 31.12.	1 027 583	769 807

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen legger fram forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet. Valgkomiteen foreslår ett vederlag på totalt kr 150 000,- for utført styrearbeid i perioden 2021-2022, dette er uendret fra året før. Styret med styrets leder, har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter

5. Valg

På vegne av generalforsamlingen har valgkomiteen arbeidet for å finne kandidater til det påtroppende styret i Ospeli Borettslag. Et av målene har vært å øke kvinneandelen i styret. Det skal på årets Generalforsamling 2022 velges:

To styremedlemmer

To varamedlemmer

Styremedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Trond Eeg Vatne	2021–2023
Styremedlem	Preben Nielsen	2021–2023
Styremedlem	Lars Petter Holgersen	2020–2022
Styremedlem	Kristin Asbjørnslett	2020–2022

Varamedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Benedicte Angell	2021–2022
Varamedlem	Svein Walle	2021–2022

Valgkomiteen ønsker å takke det sittende styre for god innsats!

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 2022

Det velges en styreleder for ett år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Anders Wallacker Haukås	2022–2023 (ny)

Det velges to styremedlemmer for to år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styremedlem	Hiam Alfalah	2022–2024 (ny)
Styremedlem	Silje Holm Johannessen	2022–2024 (ny)

Det velges to styremedlemmer for ett år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styremedlem	Geir Angell	2022–2023 (ny)
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2022–2023 (ny)

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 24 MAI 2022

Det velges to varamedlemmer for ett år:

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Helge Bjørlo	2022–2023 (ny)
Varamedlem	Janne Sørøy Skarbø	2022–2023 (ny)

Styret konstituerer seg selv i henhold til vedtekter for Ospeli Borettslag.

6 Saker til votering

6.1 – Solcellepaneler i Borettslaget

Eg har gått inn på nettsiden til burettslaget for å finne informasjon om frist for å sende inn forslag til generalforsamlinga 2022, men kunne ikkje finne noko.

Eg sender då inn følgende forslag og håpar det kan takast opp på GF 2022:

INSTALLERING AV SOLCELLEPANEL I OSPELI BURETTSLAG

Styret i Ospeli vil sette ned eit utval som skal greie ut om installering av solcellepanel i burettslaget og legge dette fram for GF i 2023.

Grunngjeving:

Det er fleire grunar for at burettslaget bør vurdere å installere solcellepanel. Ein viktig grunn er at dette vil bidra til å produsere eigen fornybar energi og sik minske klimaavtrykket til burettslaget. Ein annan grunn er at med dagens straumprisar vil dette være ei investering som truleg er lønsam på ganske kort sikt. Ein tredje grunn er at Bergen kommune no gir tilskott til dette. Slik støtte blir gitt på to måtar:

1. Det vert gitt tilskott på 2 000 kroner/kWp installert
2. Ein kan få støtte til energirådgjeving. Tilskott til dette er avgrensa til 30 prosent av kostnaden, med ei øvre grense på 50 000 kroner.

Eg håpar styret vil ta imot forslaget. Dersom det blir vedtatt kan eg gjerne være med i eit slikt utval.

Mvh Helge Bjørlo
Lillehattan 288

Styret støtter forslaget

6.2 – Tillatelse til å bygge ut underetasjen i Lillehatten 218

Vi, Birgitte Engen Eriksen og Lars Petter Holgersen (218), søker Ospeli borettslag om tillatelse til å bygge ut ved å trekke ut underetasjen til rekkverket, jf. vedlagte skisse.

Etter å ha konferert med advokat med borettslag som erfaringsområde har vi kommet til at vi kun søker for vår andel. Det betyr at vi ikke ber generalforsamlingen om å delegere fullmakt til styret for å behandle tilsvarende søknader i fremtiden. Neste andelseier som vil søke om godkjenning vil da måtte søke om dette til generalforsamlingen.

Likhetsprinsippet uttrykker at for å kunne avslå andre søknader på et senere tidspunkt må det være en saklig grunn for dette.

Vi har kan ikke se at det finnes noen saklige grunner, men dersom generalforsamlingen som prinsipp godkjenner alle utbyggingene vil dette bli vurdert fra gang til gang. Vi vurderer at denne løsningen vil være til det beste for borettslaget.

Videre foreslår vi at jurister setter opp en avtale mellom borettslaget og oss som andelseiere, en avtale som regulerer forhold som felleskostnader, forsikring, vedlikehold med mer, og at denne tinglyses på en måte som gjør at avtalen følger andelen ved fremtidig salg.

- «Det er utarbeidet to typer skisser, for å vise hvordan utbyggingen kan bli. Skissene er laget for rekkene A, B og C. For rekkene D, E, F, G og H vil skissen måtte speilvendes for å bli korrekt.»
- Andelseier står selv ansvarlig for kostnader med tegninger og byggesakssøknad til Bergen kommune (søknaden må godkjennes, signeres og sendes inn av styret).
- Arbeidet skal utføres av autorisert fagpersonell.
- Kopi av ferdigstillingspapirer sendes styret

Ospeli Borettslag – Generalforsamling – 24 MAI 2022

Forslag til vedtak:

Alt 1

Generalforsamlingen støtter søknaden om å bygge ut under altanen til Lillehatten 218, som skissert. Vedtaket begrenses til at kun Lillehatten 218 får bygge ut. Vedtaket innebærer at styret ikke kan innvilge tilsvarende søknader for fremtiden, men at nye søknader må behandles av generalforsamlingen.

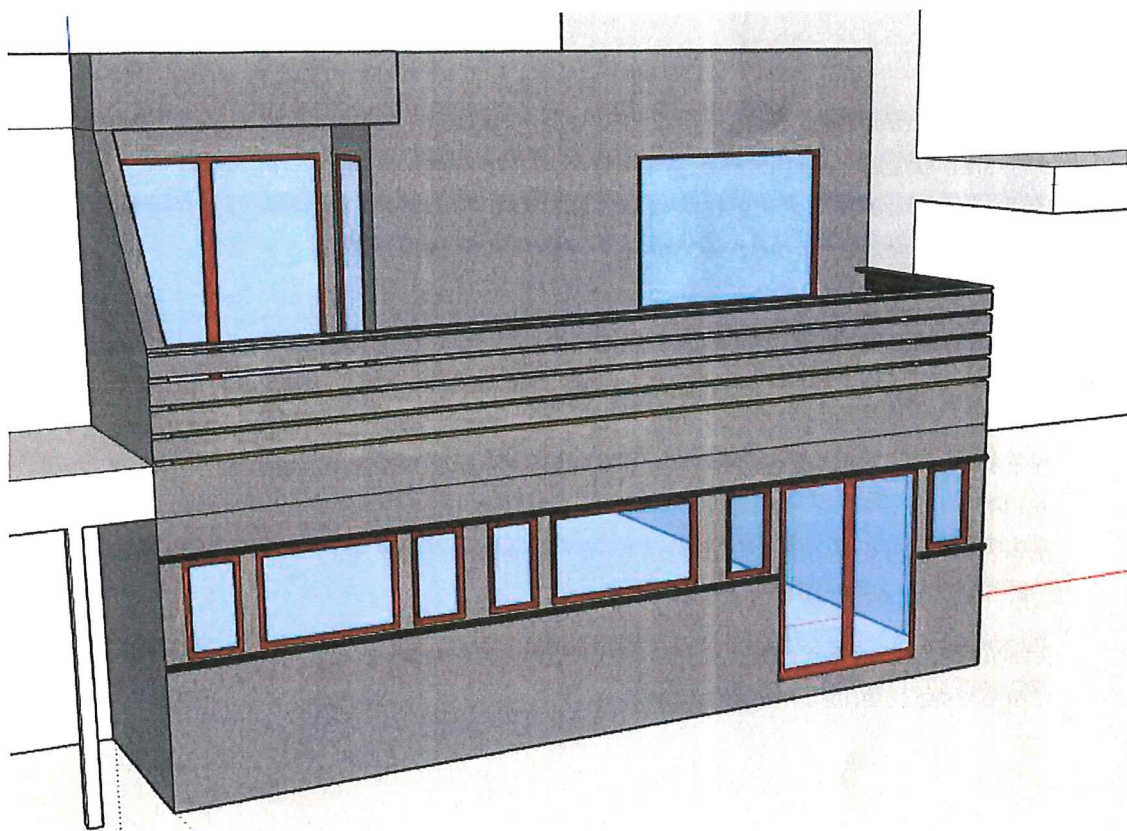
Alt 2

Forslaget støttes, men med følgende tillegg:

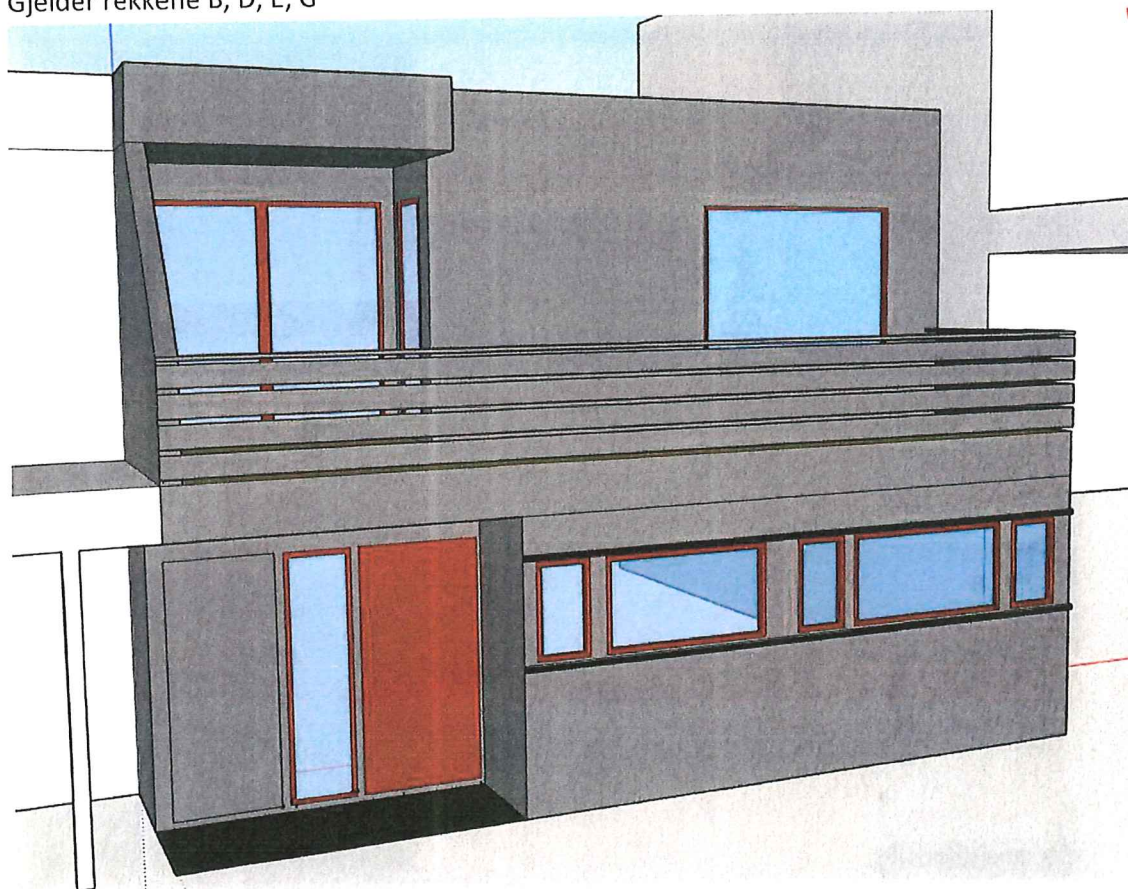
Det forutsettes at det utføres en uavhengig rapport i borettslaget og at denne konkluderer med at utnyttelsesgrad er innenfor reguleringsbestemmelsene, og ikke overstiges dersom *alle 59 andeler velger å bygge ut*, slik det fremkommer av tegninger og beskrivelser fra LH 218.

Rapporten skal fremlegges styret får tiltaket søkes og igangsettes. Kostnaden til rapport skal bæres av borettslaget.

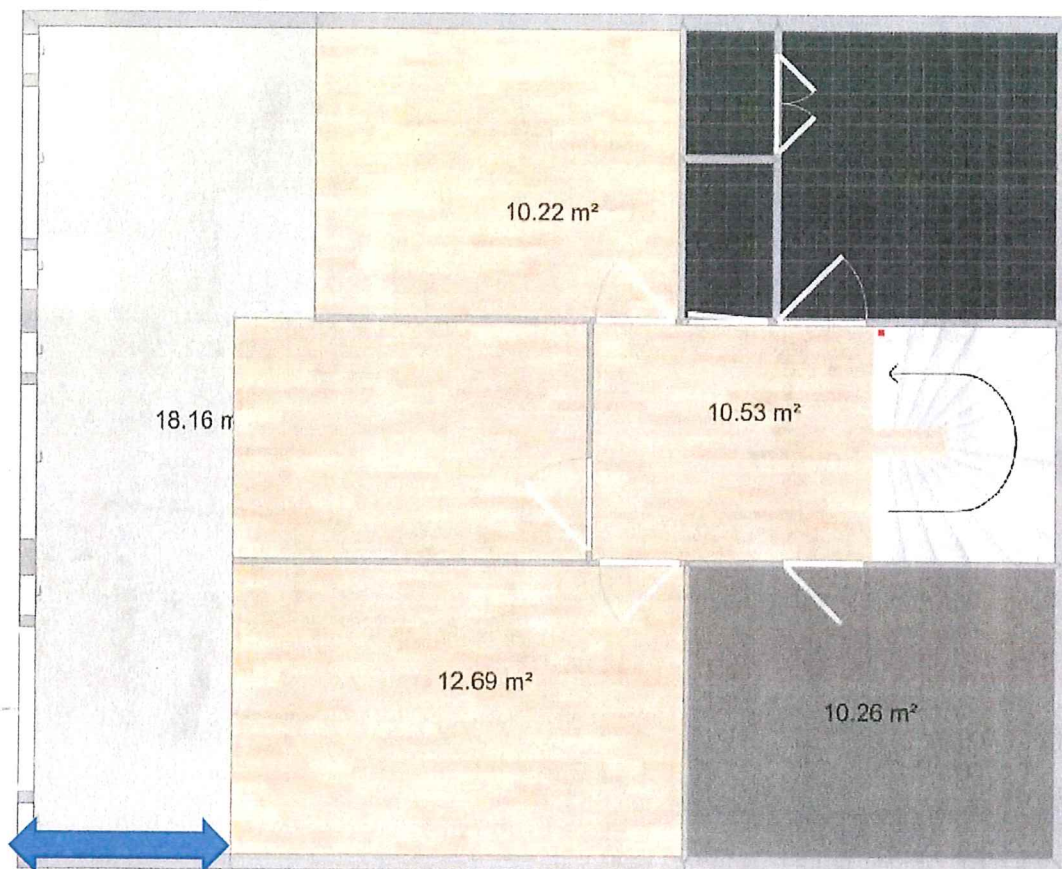
Gjelder rekkene A, C, F og H



Gjelder rekkene B, D, E, G



Gjelder rekkene A, C, F og H



Blå pil viser hvor langt
tilbygget vil bli trukket
ut (til dagens rekkverk
på altanen), målt til
210cm