



Generalforsamling 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ospeli Borettslag

29 April kl. 18:00

BORGHILDS MINNE

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2024–2025
3. Årsregnskap 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering - ingen saker

Tom-Erik Fosse
Styreleder

Geir Angell
Nestleder

Info angående årets generalforsamling og gjennomføring

Årets generalforsamling vil gjennomføres med oppmøte i Borghilds Minne lokaler.

Styret oppfordrer til bruk av fullmakter dersom det er andelseiere som ikke kan stille.

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 29.04 2025

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:	Tom-Erik Fosse
Nestleder:	Geir Angell
Styremedlemmer:	Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlemmer:	Helge Johnny Salbu
Styremedlemmer:	Trude Veiberg
Varamedlemmer:	Janne Skarbø
Varamedlemmer:	Ivar Vevle

Andre utvalg (antall medlemmer i parentes):

Miljøutvalg (1)

Grøntutvalg (1)

2.2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling tirsdag 07. mai 2024 har styret avholdt 8 ordinære styremøter. I forbindelse med vedlikehold og reparasjoner er det i tillegg blitt avholdt møter og befaringer.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter og styrearbeid sammen med ordinære styremedlemmer.

2.2.3.Kommersielt

Styret har behandlet ca 150 innkomne faktura per utgangen av mars 2024. Det har ikke blitt utarbeidet nye kontrakter gjennom året men følgende avtaler er tilpasset:

- Areal Drift: Trapper tatt ut av vintervedlikehold

2.2.4.Saker som har vært behandlet

Styret har gitt ut informasjonsskrivene 'Ospeli Nytt' (som også ligger på våre nettsider www.ospeli.no). Her beskrives noen aktuelle saker som styret har arbeidet med. Henviser derfor til dette for eventuelle saker som ikke er dekket under.

Bytte av soilrør

Styret oppfordrer fortsatt de som skal pusse opp kjøkken eller bad om å bytte ut soilrøret i etasjeskillet mellom kjøkken og badet og styret vil fortsette å dekke kostnadene ved dette inntil 6.500,-

Bytte av punktert vindusglass

Et punktert vindusglass i stue er skiftet ut pga punktering.

Pålegg om utbedring av lekkasje ved Rekke B

Det ble avdekket lekkasje i utvendig vannledning i februar 2024.

Parkering

Det har vært noe aktivitet rundt bytting av garasjer i perioden. Spørsmål eller ønske om endringer rundt parkering sendes styret. Styret ser på muligheten til å etablere digital løsning men det gjenstår noe avklaringer.

EL-biler og lading

Det er meldt om lite problemer med lading av elbiler. Gjennom året ble det etablert noe bedre dekning på WiFi.

Radon

Styret vil arbeide videre med mulige tiltak på radonbrønner. Spesifikt vil det bli oppfølging av installerte brønner i første omgang. Det vil medføre anskaffelse av noe radon-online-målere.

Store stuevinduer

Nye tilsetting rundt de store stuevinduerne har vært en suksess og det har ikke vært nye tilfeller av lekkasjer så langt. Arbeidet gikk ikke så fort og effektivt som styret ønsket, men kontrakten var gunstig mtp pris, så alt i alt er vi fornøyde. Det gjenstår maling av snittflaten over øvre dryppbeslag og evt nye bord som er montert over vinduet. Dette er andelseiers vedlikeholdsansvar og maling fås ved henvendelse til styret på styret@ospeli.no

Vintervedlikehold

Avtalen med Arealdrift har fungert greit. Styret har valgt å ta ut måking av trapper fra kontrakten da disse erfaringsmessig er måket av beboere innen Arealdrift får mobilisert.

På spesielle dager med f.eks trafikk-kaos oppfordres alle beboere til å hente sand/salt i strøkassene og bidra til en trygg dag for seg og sine naboer.

Sommervedlikehold

Avtalen med Arealdrift har ikke fungert som den skulle og det må gjøres en revurdering av denne før oppstart av arbeid våren 2025. Avtalen er imidlertid vesentlig lavere enn tidligere avtale.

HMS

Styret gjennomfører HMS inspeksjon hvert kvartal for å sikre at anlegget vårt er trygt å ferdes i. Dersom du ser noe som kan medføre fare for folk eller anlegg - varsle styret omgående.

Grøntanlegg

Grøntgruppen har gjort en god innsats for å vedlikeholde og forskjønne grøntarealene til borettslaget. De har imidlertid bare ett fast medlem og tar gjerne imot flere, gjerne også yngre krefter.

Takene

Det har ikke vært skadesaker på takene og styret vurderer derfor ikke fornyelse av takene nå. Det har vært et tilfelle av spesiell is-oppbygging på en av enhetene - denne følges med.

Matavfall

Matavfallsordningen er nå innkjørt og fungerer godt. Nye papirposer kan man hente på matbutikkene.

2.3. Lagets drift

2.3.1. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

Siden 2001 har Ospeli hatt forsikring hos IF skadeforsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring.

Årspremien for 2025 er 554.838,-

Borettslagets egenandel (ikke den enkeltes) kr. 12 000,- 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 i skadesaker må beboere straks ta kontakt med styret på mail styret@ospeli.no eller kontakte styreleder (forsikringsansvarlig) slik at skademelding kan bli sendt BOB og IF. 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

Følgende av borettslagets andeler blitt omsatt;

- Hus nr 210 er omsatt ved salg
- Hus nr 242 er omsatt ved salg
- Hus nr 262 er overdratt i familie
- Hus nr 254 er omsatt ved salg
- Hus nr 272 er omsatt ved salg

Det er pr. 31.12.24 ingen juridiske andelseiere i Ospeli Borettslag.

2.3.3.Vedlikehold

Se punktene over for mer utfyllende informasjon om utført vedlikehold.

2.4.Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Miljøutvalget

Det er en person som utgjør miljøutvalget. For å kunne skape gode felles arenas og møteplasser trenger vi noen flere ildsjeler.

Dugnadsarbeid/ryddedager

Det har vært gjennomført arbeid på dugnad (både felles og enkeltvis) i perioden. Styret ønsker å rette en stor takk til alle som har deltatt.

Noen av dugnadene har vært dedikert mot bed og beplantning. I tillegg har det vært rydding av boss, opprensning av takrenner, rydding av busker i borettslaget o.l. gjennom hele året. Det har også blitt arrangert felles ryddedager i borettslaget.

Styret oppfordrer til godt oppmøte på dugnader og fellesøkter – dette bygger fellesskap og kanskje unngår vi å måtte kjøpe inn tjenester som kan løses med dugnad 😊

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 styret av 5 menn og 2 kvinner. Styrearbeid er en fin måte å bidra til fellesskapet i borettslaget og en god anledning til å påvirke økonomi, trygghet og et godt bomiljø. Alle kan ha noe å bidra med ift styrearbeid og det oppfordres til å melde din interesse til valgkomiteen.

2.9.Forurensning av det ytre miljø

Ospeli Borettslag kan ikke anses å bidra som forurensere av det ytre miljø. Det er gode ordninger ift avfallshåndtering av både restavfall, plast, papir og matavfall som ekspederes av BIR.

Utover dette leies det inn containere hvert år slik at både hageavfall og større oppryddinger i husstandene kan håndteres profesjonelt.

Styret Ospeli borettslag

Bergen 5. Mars 2025

3. Regnskap

Ospeli Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2, 3	4 355 825	4 353 566	4 360 943	4 360 943
Sum inntekter		4 355 825	4 353 566	4 360 943	4 360 943
Driftskostnader					
Dugnad		19 000	16 200	35 000	35 000
Styrehonorar	4, 5	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	4	21 150	21 658	31 020	31 020
Avskrivninger	6	138 390	117 126	138 400	138 400
Felles strøm og varme		132 400	130 477	110 000	115 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		961 119	912 032	955 000	1 040 000
Andre driftskostnader	7	399 662	399 502	708 500	693 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 433	28 453	32 500	32 500
Vedlikehold	9	854 173	423 595	832 000	316 000
Forretningsførsel		125 933	127 403	128 000	134 000
Revisjonshonorar		16 475	18 400	18 275	17 500
Andre konsulentonorarer		0	0	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		550 180	389 632	390 000	560 000
Sikringsfond		4 296	4 302	4 100	4 100
Sum driftskostnader		3 404 910	2 756 480	3 554 495	3 288 720
Driftsresultat		950 914	1 597 086	806 448	1 072 223
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		62 847	53 549	0	0
Andre renteinntekter		64	0	0	0
Sum finansinntekter		62 912	53 549	0	0
Rentekostnader lån		509 971	455 868	539 400	472 000
Sum finanskostnader		509 971	455 868	539 400	472 000
Resultat av finansposter		-447 059	-402 319	-539 400	-472 000
Resultat		503 855	1 194 766	267 048	600 223
Til/fra annen EK		100 305	0	0	0
Til/fra udekket tap		403 550	1 194 766	0	0
Sum disponeringer		503 855	1 194 766	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	8 250 627	8 250 627
Garasjer	10	819 513	819 513
Tomt	10, 11	291 006	291 006
Andre driftsmidler	6	312 810	451 200
Sum varige driftsmidler		9 673 956	9 812 346
 Sum anleggsmidler		 9 673 956	 9 812 346
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		381 902	412 654
Andre fordringer		48 086	37 313
Sum fordringer		429 987	449 967
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 365 235	1 526 458
Sum bankinnsk. og kontanter		1 365 235	1 526 458
Sum omløpsmidler		1 795 222	1 976 425
 SUM EIENDELER		 11 469 178	 11 788 771

Balanse pr. 31.12.2024

Ospeli Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 305	0
Udekket tap	3	0	-403 550
Sum opptjent egenkapital		100 305	-403 550
SUM EGENKAPITAL		106 205	-397 650
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	8 513 825	9 296 870
Borettsinnskudd	11	2 324 600	2 324 600
Sum langsiktig gjeld		10 838 425	11 621 470
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		36 938	42 701
Leverandørgjeld		297 933	328 471
Skyldige off. myndigheter		21 150	21 658
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		2 624	4 071
Annen kortsiktig gjeld		15 903	18 050
Sum kortsiktig gjeld		524 548	564 951
SUM GJELD		11 362 973	12 186 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 469 178	11 788 771

Bergen,
Styret for Ospeli Borettslag

Tom-Erik Fosse
Styrets leder

Helge Johnny Salbu
Styremedlem

Kristoffer Bomo Johannessen
Styremedlem

Geir Angell
Nestleder

Trude Veiberg
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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	3 535 752	3 535 752	3 535 256	3 535 256
3804 Utleie garasjeplasser	208 800	210 510	208 455	208 455
3805 Garasjeinnskudd	5 000	5 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	12 525	12 375	14 432	14 432
3815 Dugnadsinnbetalinger	212 400	212 400	212 400	212 400
3817 Internett	317 892	317 892	355 400	355 400
3825 Leieinntekter EI-bil	63 456	59 637	35 000	35 000
Sum felleskostnader	4 355 825	4 353 566	4 360 943	4 360 943

Note 3 - Garasje

Garasjeregnskap	2024	2023	2022	2021
INNTEKTER				
Utleie garasjeplasser	208 800	210 510	199 276	195 100
Engangsinnskudd	5 000	5 000	25 000	0
Renteinntekt	0	0	0	0
Sum inntekter	213 800	215 510	224 276	195 100
UTGIFTER				
Vedlikehold garasjer	0	0	0	25 501
Driftskostnader	0	0	0	8 921
Strøm	4 124	4 124	4 124	3 448
Drift garasjer	4 124	4 124	4 124	37 240
Forsikring	12 466	9 907	6 195	11 650
Forretningsfører	11 274	10 586	9 940	9 679
Sum utgifter	23 740	20 493	20 259	58 569
FINANS				
Rentekostnader lån	38 074	35 862	21 906	16 249
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum finans	138 074	135 862	121 906	116 249
RESULTAT	51 986	55 031	82 111	20 282

Garasjefond

IB	- 6 050	-61 081	-143 192	-163 474
Resultat 2024	51 986	55 031	82 111	20 282
UB	45 936	- 6 050	- 61 081	-143 474

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Sum styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000

Note 6 - 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 nedskr. pr.31.12	0	0	0	84 598
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 315	73 575	74 216	338 395
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	84 598
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Radonsug 2023	Lekeapparater 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	90 993	223 536
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 993	223 536
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 084	44 707
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 291	71 026
Bokført verdi pr.31.12	75 701	152 509
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	9	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	927	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	997	1 500	1 500
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300	Kostnader møter	2 200	1 480	5 000	5 000
6326	Snømåking og brøyting	0	23 796	130 000	150 000
6335	Containerleie/ -tømming	14 780	17 157	20 000	20 000
6336	HMS	0	0	13 000	13 000
6346	Radon	0	0	75 000	40 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	22 886	25 000	25 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	329	0	0	0
6370	Garasjer	0	0	5 000	5 000
6375	TV/Internett	340 902	291 401	380 000	380 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 191	9 614	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	0	30 000	30 000	30 000
6860	Kursutgifter	0	700	0	0
6940	Porto	92	0	2 000	2 000
7120	Utlegg bompenger, parkering mm	0	0	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 476	543	5 000	5 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		399 662	399 502	708 500	693 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	451	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	549	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 384	7 744	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	4 395	9 815	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	7 855	0	0
6540	Inventar	0	0	2 500	2 500
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	20 000	20 000
6553	Abonnement og lisenser	6 654	2 040	4 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		14 433	28 453	32 500	32 500

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	10 981	22 682	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	98 516	44 527	50 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 480	22 356	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	189 254	257 809	191 000	50 000
6607	Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	8 841	0	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	532 100	76 222	500 000	75 000
Sum vedlikehold		854 173	423 595	832 000	316 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelseskost pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Bokført verdi pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	10 838 425	11 621 470
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,64%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2016

1 500 000

Nedbetalt tidligere

800 000

Nedbetalt i år

100 000

Lånesaldo 31.12

600 000

Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,64%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2019

15 000 000

Nedbetalt tidligere

6 510 739

Nedbetalt i år

575 436

Lånesaldo 31.12

7 913 825

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 21 år

Opprinnelig 2004

3 440 000

Nedbetalt tidligere

3 332 391

Nedbetalt i år

107 609

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025

Sum langsiktig gjeld**8 513 825****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

4 611 929

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12132602253	59	10 170	600 030
	10	0	0
Lån Dnb Bank ASA 12138876045	59	134 133	7 913 847
	18	0	0
Lån Husbanken 13547964	49	0	0

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 411 474	1 292 958
Periodens resultat	503 855	1 194 766
Årets avskrivninger	138 390	117 126
Årets investeringer	0	-314 530
Avdrag lån	-783 045	-878 847
Endring i disponible midler	-140 800	118 516
Disponible midler 31.12.	1 270 674	1 411 474



Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli 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)

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås økonomisk vederlag for styrearbeidet på totalt kr 150 000,- for utført styrearbeid i perioden, dette er uendret siste 3 år.

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.

Valgkomiteen har bestått av Hiam Al-Falah(tidl styremedlem) og Helge Bjørlo(tidl vararmedlem).

Det skal på årets generalforsamling 2025 velges:

Styreleder (2 år)

To styremedlemmer (2 år)

To varamedlemmer (1 år)

Styremedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Tom-Erik Fosse	2023-2025
Styremedlem	Geir Angell	2023-2025
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2023-2025

Varmedlemmer som er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Varmedlem	Janne Skarbø	2024-2025
Varmedlem	Ivar Vevle	2024-2025

Styremedlemmer som *ikke* er på valg:

Verv:	Navn:	Periode:
Styremedlem	Kristoffer B Johannessen	2024-2026
Styremedlem	Trude Veiberg	2024-2026

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 29 April 2025

Valgkomiteen har ikke mottatt forslag til kandidater for de 5 ledige plassene.

Imidlertid har alle som er på valg blitt spurt om de ønsker å fortsette - og samtlige har sagt seg villige til å ta en periode til. Dette vil sikre god kontinuitet i styrearbeidet.

Det innstilles tre styremedlemmer for to år:

Verv:	Navn:	Periode:
Styreleder	Tom-Erik Fosse	2025-2027 Gjenvalg
Styremedlem	Geir Angell	2025-2027 Gjenvalg
Styremedlem	Helge Johnny Salbu	2025-2027 Gjenvalg

Det innstilles to varamedlemmer for ett år:

Verv:	Navn:	Periode:
Varamedlem	Janne Skarbø	2024-2025
Varamedlem	Ivar Vevle	2024-2025

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

Dersom det ikke er avsluttende verv i år, vil det måtte velges en ny valgkomite for arbeid med nye kandidater til neste år (på valg - 2 styremedlem og 2 vara).

Valgkomiteen og styret ber om frivillige til dette arbeidet

6. Saker til votering - ingen saker