



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 963 768
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse:	Stubs gate 3 5006 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 239 000	6 687 705
Sum inntekter		11 239 000	6 687 705
Kostnader			
Lønnskostnad		746 293	623 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		184 015	200 731
Annen driftskostnad		37 982 927	23 774 410
Sum kostnader		38 913 235	24 598 304
Driftsresultat		-27 674 235	-17 910 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 887	61 996
Sum finansinntekter		85 887	61 996
Annen finanskostnad		2 249 865	550 854
Sum finanskostnader		2 249 865	550 854
Netto finans		-2 163 978	-488 858
Resultat før skattekostnad		-29 838 213	-18 399 457
Årsresultat		-29 838 213	-18 399 457
Totalresultat		-29 838 213	-18 399 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 838 213	-18 399 457
Sum overføringer og disponeringer		-29 838 213	-18 399 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 441 941	4 441 941
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	184 016
Sum varige driftsmidler		4 441 942	4 625 957
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 441 942	4 625 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 581 060	321 334
Sum fordringer		4 581 060	321 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 654 204	7 248 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 654 204	7 248 778
Sum omløpsmidler		9 235 264	7 570 113
SUM EIENDELER		13 677 206	12 196 070

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		133 000	133 000
Annen innskutt egenkapital		-2 000	-2 000
Sum innskutt egenkapital		131 000	131 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 756 562	19 918 348
Sum opptjent egenkapital		-49 756 562	-19 918 348
Sum egenkapital		-49 625 562	-19 787 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 356 903	28 709 158
Øvrig langsiktig gjeld		355 700	547 716
Sum annen langsiktig gjeld		58 712 603	29 256 874
Sum langsiktig gjeld		58 712 603	29 256 874
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 226	132 386
Leverandørgjeld		4 343 833	2 271 740
Skyldige offentlige avgifter		22 907	151 972
Annen kortsiktig gjeld		205 199	170 446
Sum kortsiktig gjeld		4 590 165	2 726 544
Sum gjeld		63 302 768	31 983 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 677 206	12 196 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 559551

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 963 768
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: Stubs gate 3
5006 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 239 000	6 687 705
Sum inntekter		11 239 000	6 687 705
Kostnader			
Lønnskostnad		746 293	623 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		184 015	200 731
Annen driftskostnad		37 982 927	23 774 410
Sum kostnader		38 913 235	24 598 304
Driftsresultat		-27 674 235	-17 910 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 887	61 996
Sum finansinntekter		85 887	61 996
Annen finanskostnad		2 249 865	550 854
Sum finanskostnader		2 249 865	550 854
Netto finans		-2 163 978	-488 858
Resultat før skattekostnad		-29 838 213	-18 399 457
Årsresultat		-29 838 213	-18 399 457
Totalresultat		-29 838 213	-18 399 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 838 213	-18 399 457
Sum overføringer og disponeringer		-29 838 213	-18 399 457



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 441 941	4 441 941
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	184 016
Sum varige driftsmidler		4 441 942	4 625 957
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 441 942	4 625 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 581 060	321 334
Sum fordringer		4 581 060	321 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 654 204	7 248 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 654 204	7 248 778
Sum omløpsmidler		9 235 264	7 570 113
SUM EIENDELER		13 677 206	12 196 070
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		133 000	133 000



Annen innskutt egenkapital	-2 000	-2 000
Sum innskutt egenkapital	131 000	131 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	49 756 562	19 918 348
Sum opptjent egenkapital	-49 756 562	-19 918 348
Sum egenkapital	-49 625 562	-19 787 348
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 356 903	28 709 158
Øvrig langsiktig gjeld	355 700	547 716
Sum annen langsiktig gjeld	58 712 603	29 256 874
Sum langsiktig gjeld	58 712 603	29 256 874
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 226	132 386
Leverandørgjeld	4 343 833	2 271 740
Skyldige offentlige avgifter	22 907	151 972
Annen kortsiktig gjeld	205 199	170 446
Sum kortsiktig gjeld	4 590 165	2 726 544
Sum gjeld	63 302 768	31 983 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 677 206	12 196 070



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

Som også gjort kjent i skriv av 21. februar 2024, avholdes ordinær generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksjonærs Byggeselskap, org. nr.: 929 963 768 («Selskapet»), i VilVite Senteret, Thormøhlens gate 51, torsdag 25.april 2024 kl. 19:00

Skjema for fullmakt følger vedlagt.

Fullmakter må være styret i hende innen torsdag 25.april 2024 kl. 18.30. I tillegg til å signere fullmakten anmodes fullmaktsgivere å påføre eget navn med tydelig skrift, gjerne blokkbokstaver.

Følgende saker foreligger til behandling:

1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen vil bli åpnet av Selskapets styreleder, Tom Ormberg, som i henholdt til Selskapets vedtekter § 6, også vil lede møtet.

2. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Generalforsamlingen skal ta stilling til om innkallingen og dagsorden godkjennes. Styret forslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Innkallingen og dagsorden godkjennes.»

3. VALG AV PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN

Generalforsamlingen skal velge en person til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder. Styret forslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Børre Morten Sundøy velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.»

Side 1 av 13



4. ÅRSRAPPORT

Vedlagt følger årsrapport for 2023. Vi vil gjennomgå de viktigste punktene i den

Det skal ikke stemmes over rapporten.

5. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR ÅR 2023

Årsregnskap- og revisjonsberetning følger vedlagt. Styret foreslår at Selskapets underskudd for år 2023, stort NOK 29 838 213,-, føres som udekket tap. Styret innstiller på at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2023 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 29 838 213, føres som udekket tap.»

6. HONORAR TIL STYRET 2023/2024

Styret foreslår følgende godtgjørelse til tillitsmenn for innsatsen mellom generalforsamling 2023 og inneværende generalforsamling:

Styreformann:	Tom Ormberg	kr.	118 620,-
Nestformann:	Torbjørn Pedersen	kr.	59 310,-
Sekretær:	Børre Morten Sundøy	kr.	47 448,-
Styremedlem:	Mariann Fossum	kr.	39 655,-

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Honorar til selskapets styre godkjennes med beløp oppført i innkallingen.»

7. HONORAR TIL REVISOR

Styret foreslår at revisor godtgjøres i henhold til regning, som oppført i vedlagte regnskaper. Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

«Revisors bistand til selskapets revisjon med videre for regnskapsåret 2023, godtgjøres etter regning og i henhold til regnskapene.»



8. GODKJENNELSE AV BUDSJETT FOR ÅR 2024

Budsjett for år 2024 følger vedlagt innkallingen. Budsjettet kan leses i en egen kolonne i årsregnskapet.

«Budsjett for år 2024, fremlagt av Selskapets styre på Selskapets ordinære generalforsamling av 25. april 2024, godkjennes.»

9. VALG AV STYREMEDLEMMER

På valg er styreleder Tom Ormberg, styremedlem Børre Morten Sundøy, samt varamedlemmene Terje Øksnes og Frode Rødbotten.

Styret foreslår at valgkomiteens innstilling følges. Se vedlagt innstilling.



2024.

De som står for valg er Formann Tom Ormløyg
1 Styremedlem Deine Merten Sundvåg
2 Vararemedlem Terje Oknes

Her skal velges Formann & Styremedlemmer og
2 Vararemedlemmer.

Valgkomiteens innstilling er: Formann Marian Fossum
2024-2026

1 Styremedlem Frode Rødabotten

1 Styremedlem Maria Skarvatom 2024-2026

1 Vararemedlem Terje Oknes gjenvelges 2024-2026

2 Vararemedlem Svenning Jonassen

Formann Marian Fossum blir for egen ut sin

valgperiode som Styremedlem

Styremedlem Frode Rødabotten velges for år 2024-2025

to år som for år igjen av sin valgperiode som Formann

2 Vararemedlem Svenning Jonassen velges for år 2024-2025

Best. Pusort

Kjell Arne Fokheim

Arvid J. Stoll



10. VALG AV VALGKOMITEE

"Dagens valgkomité består av Berit Susort, Kjell Arne Tokheim, Svenning Knutsen og Hanne Solveig Bakke. Anne Lise Vang har uttrykt ønske om å delta i valgkomiteen. Dersom det er flere som ønsker å delta, er det mulig å fremme sitt kandidatur under selve generalforsamlingen.

11. BAKGRUNN FOR FORSLAG OM SALG ELLER UTELEIE AV EGNE LEILIGHETER

Under presenteres to alternative forslag til hva som bør gjøres med de ti leilighetene med tilhørende boretter som byggeselskapet selv eier. Styret ønsker å be generalforsamlingen om å ta stilling til disse alternativene, da det i dagens styre er støtte både til salg som en strategi eller en langvarig utleiestrategi. Vi oppfordrer generalforsamlingen til å nøye vurdere begge alternativene før avgjørelsen tas.

12. FORSLAG TIL SALG AV LEILIGHETER ELLER UTELEIE

12.1 Forslag til salg

Vi har gjennomført en analyse av alternativene for våre leiligheter i Stubs gate, og basert på denne analysen ønsker vi å fremme et forslag om salg av eiendommene over en periode på fem år.

Argumenter for Salg:

1. Potensiell Inntekt: Basert på nåværende markedspriser, kan vi potensielt generere opptil 18 millioner kroner ved salg av alle leilighetene. Dette gir en betydelig engangsinntekt som kan brukes til nødvendig arbeid med rørene i byggene.
2. Netto Årlig Inntekt: Sammenlignet med inntektene fra utleie, som er anslått til rundt en halv million kroner per år, gir salget en betydelig større engangsinntekt.
3. Felleskostnader: Ved salg vil de leilighetene som blir solgt også bidra til å stabilisere felleskostnadene for beboere. Nødvendig arbeid med rør kan forhåpentligvis i stor grad kunne dekkes uten nye lån. Disse enhetene vil også gi inntekt i form av felleskostnader.
4. Tidsaspekt: Selv om det vil ta lang tid, omtrent 40 år, før inntektene fra utleie vil matche inntektene fra salg, mener vi at en engangsinntekt vil være mer gunstig på kort sikt.

Forslagets Implementering:

Vi foreslår å gjennomføre salget over en periode på fem år for å optimalisere prosessen og maksimere fortjenesten. Inntektene vil bli fordelt blant beboerne i samsvar med deres eierandeler, og det vil også bli tatt hensyn til eventuell skatt på inntektene.

Side 5 av 13



12.2 Forslag til utleie av leiligheter:

Forslag til Utleie av Leiligheter i Stubs gate

Vi foreslår også utleie av leilighetene i Stubs gate som en langsiktig strategi.

Argumenter for Utleie:

1. **Stabil Inntekt:** Utleie vil gi oss en stabil og forutsigbar inntektsstrøm per i dag på rundt en halv million kroner årlig. Dette kan bidra til å dekke løpende kostnader og vedlikehold av eiendommen.
2. **Langsiktig Investering:** Selv om inntektene fra utleie ikke nødvendigvis matcher den engangsinntekten vi kunne fått ved salg, representerer det en langsiktig investering som kan gi økonomisk stabilitet på lang sikt. Leilighetene vil også nyte godt av den generelle prisutviklingen på boliger i området.

Forslagets Implementering:

Vi foreslår å etablere en langsiktig utleieplan, hvor vi sikrer en stabil leietakerbase og optimaliserer leieinntektene. Eventuelle overskudd vil bli brukt til å dekke lån og investeringer i eiendommene.

Før alle enheter kan leies ut, må det investeres ca. to og en halv millioner i oppussing for å sikre at leilighetene er i god stand og attraktive for potensielle leietakere.

Dersom forslaget om salg av leiligheter får flertall, vil dette forslaget bli trukket tilbake.

På generalforsamlingen vil styreformann gå igjennom utregningsmodeller.

Styret

13. OVERSIKT OVER PRIVAT EIE OG FELLESEIE (FORSLAG FRA LINA T. FJØRTOFT)

Det ønskes en gjennomgang og offisiell oversikt over hvem som eier hvilke boder, og hvilke boder som er fellesboder. Som nyinnflyttet er ikke info om felleseie og bruk av dette så lett å finne, enkelte bruker også fellesboder som privatboder fra gammelt av. Enkelte boder blir også stående ubrukt ettersom disse regnes som felles, og ikke lenger er i aktiv bruk som rom for klesrulle, bretteing av klær osv. Ved salg av leiligheter selges ulikt antall boder tilhørende leiligheter - dette er med på å øke verdien på leiligheter med flere tilhørende boder. Hvordan kontrolleres eierskap ved videresalg? Om det skulle være ønskelig, er det mulig å fordele fellesboder mellom seg i oppgangen og f.eks. bygge ut en ekstra bod/ dele en bod i to slik at antall blir likt?

Side 6 av 13



Styret innstiller på at det blir gjort en ny kartlegging av boder og hvem som eier dem. Styret innstiller ikke på bygging av boder uten en grundigere utredning.

14. KOMITÉ FOR NABOLAGSTRIVSEL (FORSLAG FRA LINA T. FJØRTOFT)

Det foreslås å opprette en komité for «nabolagstrivsel», med oppdrag om å håndtere felles aktiviteter, interesser, og sikre godt naboskap. Oppgaver kan f.eks. være:

- Å utarbeide forslag til oppgradering av bakgårder med f.eks. sykkelparkering, drivhus, utemøbler.
- Utforme velkomstskriv til nye kjøpere med nyttig info om nabolaget.
- Initiere fellesarrangement som «bli kjent kaffé», historisk kveld med fakta og historier om Trikkebyen, en årlig trikkebyfest e.l.
- Se på bruk av felleslokaler slik at disse i større grad kan komme beboere til gode.
- Opprette et forum for deling av sosiale aktiviteter og arrangement i Møhlenpris/ Damsgård området.
- Drifte «Trikkebyen gjenbruk og oppussing»: erfaringsutveksling ang. oppussing av leiligheter, mulighet for gjenbruk av materialer som dører, lister o.l. Her kan man f.eks. legge opp til en besøksrunde hvor de som ønsker besøker hverandre og utveksler inspirasjon og idéer.
- Søke midler for å sette i gang fellestiltak. Utføring: Opprette en komité bestående av initiativtakere. Lina Taule Fjørtoft melder seg til å lede denne.

Styret er positiv til dette initiativet og anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.



15. BREV FRA BERGEN SPORVEISFUNKSNÆRERS FORENING

Styret i A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap

Bergen, 12.04.2024

FORSLAG SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ GENERALFORSAMLING 25.04.2024:

Plikt til å endre vedtektene og utløsning av Bergens Sporveifunksjonær Forening

Bergens Sporveifunksjonær Forening (Foreningen) eier 15 % av aksjene i A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap.

Gulathing lagmannsrett har i dom av 26.09.2023 ikke gitt Foreningen medhold i kravet om innløsning av aksjene. Gulathing lagmannsrett kom til at villårene for innløsning i aksjeloven § 4-24 ikke var oppfylt. Det er kun dette spørsmålet som ble rettskraftig avgjort i dommen.

Styret og aksjonærene har en plikt til å bringe vedtektene i overensstemmelse med gjeldende lovgivning, jf. Rt-1997-597 (Folketeaterbygningen).

Selskapet endret 24.06.2021 vedtektene, slik at bestemmelsen (vedtektene § 4) om innløsning til pålydende er tatt ut av vedtektene og aksjene med boret nå kan selges til markedaverdi. Vedtektenes ordning med at Foreningen er aksjonær uten boret er fortsatt i strid med borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1 og aksjelovens likhetsprinsipp. Dette har styret og aksjonærene en plikt til å gjøre noe med, slik at vedtektene blir i samsvar med gjeldende lovgivning. For at denne lovstriden skal løses må vedtektene endres slik at Foreningen enten utløses eller gis boretter. Dette ble også lagt til grunn i Gulathing lagmannsrett dom av 25.09.2020.

Foreningen krever endring av vedtektene for å bringe dem i overensstemmelse med borettslagslovgivningen. Den eneste praktisk mulige løsningen er utløsning av Foreningens aksjer.

Gulathing lagmannsrett har i dommen av 26.09.2023 ikke tatt stilling til verdien på Foreningens aksjer. Verdien på Foreningens aksjer ble i voldgiftsdom av 20.05.2019 fastsatt til kr 17 millioner.

A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap er et aksjeselskap som reguleres av både aksjeloven og borettslagsloven. Aksjelovens likhetsprinsipp gjelder, og Foreningen skal ved en utløsning tilordnes en andel av selskapets underliggende verdier. Partene bør komme til enighet om et rimelig vederlag. Foreningens oppfatning er fortsatt at voldgiftsrettens fastsettelse av utløsningssummen bør legges til grunn, men Foreningen kan være villig til å redusere vederlaget noe.

Med vennlig hilsen

Styret i Bergens Sporveifunksjonær Forening

1127150501/2907661

Side 1 av 1

Side 8 av 13



KOMMENTARER TIL BREV FRA BERGENS SPORVEISFUNKSJONÆRERS FORENING

Brev av 12. april 2024

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («**Selskapet**») har mottatt vedlagte brev («**Brevet**») fra Bergens Sporveisfunksjonærers Forening («**Foreningen**») av 12. april 2024 med krav om endring av Selskapets vedtekter og utløsning av Foreningens aksjer i Selskapet for nærmere MNOK 17.

Selskapets styre vil nedenfor kommentere påstandene i Brevet.

Selskapets vedtekter er legalisert

Foreningen hevder i Brevet at Selskapets vedtekter ikke er i samsvar med borettslagsloven. Det synes også forutsatt at aksjeilighetene i Trikkebyen før vedtektsendring av 24. juni 2021 ikke kunne omsettes til markedsverdi.

En komité nedsatt av Foreningen sørget for at Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene som var «i strid med aksjeloven allerede fra stiftelsen av Selskapet», jf. enstemmig dom fra Gulating lagmannsrett av 26. september 2023 («**Dommen**»). Praksisen med utkjøp av leiligheter ved utflytting fra Trikkebyen opphørte straks Selskapet engasjerte kvalifisert juridisk bistand juni 2011. Styret og aksjonærene i Selskapet oppfylte, mot Foreningens stemmer, sine legaliseringsplikter 27. mai 2013 og 24. juni 2021.

Legaliseringsbeslutningene endret ikke på «at aksjeeierne ikke hadde plikt til å la sine aksjer innløse til pålydende og hadde rett til å omsette sin(e) aksjer(r) med borett på vanlige vilkår», jf. Dommen. Siste legaliseringsbeslutning er ikke reversert. Selskapets vedtekter er derfor nå lovlige.

Foreningen fikk sine 100 nåværende aksjer i Selskapet i gave fra Selskapet rundt år 1917. Borettslagsloven, herunder borettslagsloven § 5-1, trådte i kraft 15. august 2005. Borettslagsloven kapittel 5 ble gjeldende for boligaksjeselskaper under forutsetning om «at endringane samla sett ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane», jf. kommentarene

Side 9 av 13



til § 1-4 i NOU 2000:17. Rettsstillingen til eksisterende aksjer uten tilknyttet borett, såkalt «frie aksjer», ble ikke endret ved ikrafttredelse av borettslagsloven. Et forbud mot eksisterende frie aksjer ville vært vanskelig å forene med forarbeidene til loven og bestemmelsen i grunnloven § 97 om at «Ingen lov må gis tilbakevirkende kraft.» Borettslagsloven § 5-1 statuerer et forbud mot nye frie aksjer, ikke frie aksjer som eksisterte før borettslagslovens ikrafttredelse. Frie aksjer fra før borettslagslovens ikrafttredelse, har fremdeles en viss utbredelse, jf. for eksempel dom fra Oslo tingrett av 5. juni 2023. Selskapets vedtekter er i samsvar med aksjeloven og borettslagsloven. At Selskapet har utestående frie aksjer, er lovlig og lite problematisk. Foreningens frie aksjer underbygger verken vedtektsendring, utløsning eller kjøp av Foreningens frie aksjer.

Selskapet kan ikke utløse eller kjøpe Foreningens aksjer mot vederlag

Vi oppfatter at Foreningen mener det er et problem at Selskapet har utestående frie aksjer. Foreningen synes å mene at det angivelige problemet med frie aksjer må løses. Utløsning av Foreningens aksjer fremstilles som «Den eneste praktisk mulige løsningen».

Selskapets styre er ikke enig i at en utløsning av Foreningens aksjer vil være «praktisk». Aksjeloven og likhetsprinsippet gjelder for Selskapet. Kjøp av egne aksjer forutsetter fri egenkapital, jf. aksjeloven § 9-3. Selskapet har stor negativ bokført egenkapital og kan ikke enkelt skaffe seg fri egenkapital. Selskapet kan ikke utløse eller kjøpe Foreningens aksjer mot vederlag. Utløsning eller kjøp av Foreningens aksjer vil ikke ha noe fornuftig formål. Selskapet kan lovlig motta egne aksjer i gave. Om Foreningen mener det er et problem at Selskapet har utestående frie aksjer kan Foreningen løse det angivelige problemet ved å gi aksjene tilbake til Selskapet i gave.

Verdien av Foreningens aksjer er «svært begrenset»

I Brevet hevdes det at det i Dommen ikke er tatt stilling til verdien av Foreningens aksjer. Det påpekes at Foreningens aksjer i voldgiftsdom av 20. mai 2019 ble verdsatt til MNOK 17.

Som påpekt i Dommen bygger voldgiftsdom av 20. mai 2019 på dom fra Gulating lagmannsretts av 19. mars 2015. Sistnevnte dom er «rettslig uholdbar», jf. Dommen. Voldgiftsdommen gir ingen veiledning ved verdsettelse av Foreningens aksjer.

Om verdsettelse av Foreningens aksjer er i Dommen uttalt følgende (vår understrekning):

Side 10 av 13



«Selskapet ble stiftet for å skaffe funksjonærene i Sporveien boliger og ikke for å gi avkastning på innskutt kapital. At Foreningens aksjer nå har begrenset verdi, harmonerer godt med de forannevnte omstendigheter. (...)

Det var ikke interesse for å betale 1800 kroner for ytterligere ni stemmer. Det har slik sett over lang tid vært på det rene at aksjenes verdi var svært begrenset. Det kan også nevnes at Foreningen, da uenigheten mellom partene begynte å materialisere seg, en stund var av den oppfatning at Foreningen eide samtlige aksjer i Selskapet. Denne misforståelsen ble tilbakevist etter en gjennomgang av Selskapets dokumenter, men kan ha bidratt til en forestilling blant medlemmene i Foreningen om at Foreningen satt på betydelige verdier.

Om Foreningen kan selge aksjene sine og hvor mye Foreningen i så fall kan få betalt for aksjene, er ikke avhengig av hva som er meddelt om aksjenes verdi i dommer, men av hvor mye Foreningen kan få for aksjene i markedet. Det følger av borettslagsloven og Selskapets vedtekter §§ 4 og 5 at det foruten Foreningen kun er Selskapet og eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen, som kan eie aksjer i Selskapet. Selskapet kan som nevnt ikke utløse eller kjøpe Foreningens aksjer. Hvor mye Foreningen kan få betalt for aksjene sine avhenger derfor av betalingsviljen blant eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen.

Avslutning

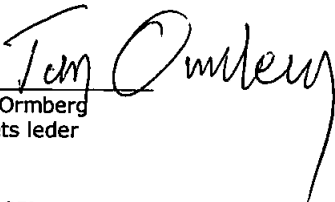
Det er for Selskapets styre uklart hva Foreningen ønsker å oppnå med Brevet.

Om Foreningen ønsker et spørsmål tatt opp til avstemning på Selskapets generalforsamling, anmodes Foreningen snarest om å fremme et konkret forslag til beslutning for generalforsamlingen til avstemning.



16. EVENTUELT

Det er kommet inn noen spørsmål skriftlig fra Elene Aspevik og Evi Eriksen. Vi vil etter beste evne svare på disse spørsmålene muntlig på generalforsamlingen.


Tom Ormberg
Styrets leder

Vedlegg:

1. Fullmaktsskjema
2. Årsrapport
3. Revisjonsberetning for år 2023
4. Årsregnskap for år 2023 med noter samt budsjett for 2024
5. Innstilling fra valgkomité
6. Brev fra BSFF
7. BSFB sitt tilsvare
8. Vedtekter av 9.mai 2023



FULLMAKT

Vennligst fyll ut, signer og returner til AS Bergen Sporveisfunksjonærens Byggeselskap («Selskapet»), v/Tom Ormberg, ved direkte overlevering, ved post til Stubs gate 3, 5006 Bergen, eller elektronisk til trikkebyen@trikkebyen.net

Undertegnede gir herved _____
(navn) fullmakt til å stemme for min/mine aksje/aksjer på Selskapets ordinære generalforsamling som skal avholdes den 25. april 2024.

Dersom det ikke er fylt inn navn på eventuell fullmektig, anses fullmakt gitt til styreleder Tom Ormberg.

Sted:

Dato:

Aksjeeiers underskrift

Blokkbokstaver:



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ormberg	Konsul Børs Gate 13 B
Nestleder	Torbjørn Pedersen	Konsul Børs Gate 13 B
Styremedlem	Mariann Fossum	Konsul Børs' Gate 13 A
Styremedlem	Børre Morten Sundsøy	Konsul Børs' Gate 13 A
Varamedlem	Terje Øksnes	Stubs Gate 3 A
Varamedlem	Mads Olav Flo	Konsul Børs Gate 15 A
Varamedlem	Frode Rødbotten	Konsul Børs Gate 13
Varamedlem	Anne Lise Vang	Stubs Gate 3

Valgkomiteen

Berit Susort
Kjell Arne Tokheim
Svenning Knutsen
Hanne Solveig Bakke

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bergen-sporveisfunksj@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Aksjeselskapet består av 111 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Bergen Sporveisfunksj. Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929963768, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 313 394

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs har 1 ansatt som vaktmester

Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid for 2023

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 9.mai 2023.

Det er totalt avholdt 9 formelle styremøter i 2023. I de fleste av disse møtene har det vært også deltakelse fra ett eller flere varamedlemmer. I tillegg har det vært en stor arbeidsbyrde for styreformann Tom Ormberg som brukte en uke av ferie til å gjennomføre rettssaken i Gulating. Mye tid til forberedelser og møtevirksomhet på kveld og helg kom i tillegg. Styremedlem Mariann Fossum har hatt hovedansvaret med å følge opp byggeprosjektet og har jobbet tett med prosjektleder. Hun har også lagt bak seg et år med stor arbeidsbyrde. Totalt sett kan man si at 2023 var et krevende, men også et tilfredsstillende år for styret. Vi kom langt med rehabiliteringen av byggene og fikk en endelig punktum for rettsprosessene som foreningen satte i gang mot byggeselskapet.

Malingsarbeid

Inngått kontrakt med Bergen Air rundt maling av fasader i 2021. Dette arbeidet blir i Stubs gate slutført innen mai 2023. Deretter startes det opp i Konsul Børs medio sommer/høst 2023. Det forventes at denne jobben er ferdig første halvår 2024

Rør og lekkasjer

Færre rørhendelser dette året. Men vi har utfordringer med at det på bad spesielt i Konsul Børs gate har i en del tilfeller blitt dusjet rett på gulvet uten hverken membran eller dusjkabinett. Dette har ført til råtne bjelker. Manglende vedlikehold som har medført skade på bjelkelag m.m kan gjøre den enkelte eier erstatningsansvarlig.

Vinduer

Inngått kontrakt med Bergen Air om skifte av vinduer i alle bygg i 2021. Arbeidet er ventet å bli slutført i Stubs gate i løpet av mai 2023. Oppstart i Konsul børs gate startet høst 2023 forventes å bli ferdig første halvår 2024.

Tak arbeid

Inngått kontrakt med Bergen Air om skifte av tak i alle bygg i 2021. Arbeidet er ventet å bli slutført i Stubs gate i løpet av mai 2023. Oppstart i Konsul børs gate startet høst2023 og skal avsluttes første halvår 2024.

Vaktmester

Vaktmester er tilgjengelig for beboerne. Nå i byggeprosjektet har han og Tore Hansen hatt sin fulle hyre med å legge til rette for utskiftning av vinduer. Samt at det har sørget for lufteventiler i alle rom.

Rettsaker og juridiske forhold

Byggeselskapet vant ankesaken mot Bergen Sporveisfunksjonærers forening i Gulating lagmannsrett. Denne dommen ble anket til høyesterett. 22.desember besluttet høyesterett at saken ble nektet fremmet. Det er med stor lettelse at byggeselskapet nå kan se fremover med ordinær drift.

Fremtidige planer og behov

Generalforsamlingen skal på årets generalforsamling ta stilling til hvordan de leiligheter med tilhørende boretter selskapet selv eier skal forvaltes fremover. I tillegg er det fortsatt



behov for å fornye rør til alle bygge både inn og ut. Dette er noe som bør gjøres i den kommende femårsperiode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 645 099.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 800 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettet med kroner 1 252 000 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bergen Sporveisfunksj. Bs.

Lån

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap** som viser et underskudd på kr 29 838 213. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 boligaksjeselskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf : +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf : +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580 14 20880

www.rg.no

Medlem av UHY International en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentiselskaper



Statsautoriserte
revisorer



Styrets 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 boligaksjeselskapets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 11. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP ORG.NR. 929 963 768, KUNDENR. 2115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 880 560	6 624 349	6 928 000	7 239 000
Andre inntekter	3	4 358 440	63 356	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 239 000	6 687 705	6 928 000	7 254 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-496 619	-394 405	-369 700	-485 000
Styrehonorar	5	-249 674	-228 758	-227 000	-265 000
Avskrivninger	15	-184 015	-200 731	-184 000	0
Revisjonshonorar	6	-59 375	-217 800	-12 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-149 500	-158 855	-151 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-3 193 552	-2 935 569	-1 440 000	-515 000
Drift og vedlikehold	8	-32 014 939	-18 099 750	-35 500 000	-10 800 000
Forsikringer		-384 372	-349 983	-375 500	-423 000
Kommunale avgifter	9	-1 147 727	-1 128 628	-1 160 000	-1 252 000
Energi/fyring		-328 663	-258 354	-215 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 091	-395 674	-407 000	-460 000
Andre driftskostnader	10	-269 708	-229 797	-186 700	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 913 235	-24 598 304	-40 227 900	-14 899 000
DRIFTSRESULTAT		-27 674 235	-17 910 600	-33 299 900	-7 645 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	85 887	61 996	0	0
Finanskostnader	12	-2 249 865	-550 854	-2 705 000	-3 596 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 163 978	-488 858	-2 705 000	-3 596 000
ÅRSRESULTAT		-29 838 213	-18 399 457	-36 004 900	-11 241 000
Overføringer:					
Udekket tap		-29 838 213	-18 399 457		



AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP
ORG.NR. 929 963 768, KUNDENR. 2115

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 441 940	4 441 940
Rehabilitering	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	1	184 016
SUM ANLEGGSMIDLER		4 441 942	4 625 957
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 805	80 084
Forskuddsbetalte kostnader		230 315	221 496
Andre kortsiktige fordringer	16	4 339 940	19 754
Håndkasse		10 957	2 457
Driftskonto OBOS-banken		4 502 945	7 097 603
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 026	108 506
Sparekonto OBOS-banken		130 276	40 212
SUM OMLØPSMIDLER		9 235 264	7 570 113
SUM EIENDELER		13 677 206	12 196 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	133 000	133 000
Egne aksjer		-2 000	-2 000
Udekket tap	18	-49 756 562	-19 918 348
SUM EGENKAPITAL		-49 625 562	-19 787 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	58 356 903	28 709 158
Annen langsiktig gjeld	20	355 700	547 716
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 712 603	29 256 874
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 530	141 068
Leverandørgjeld		4 343 833	2 271 740
Skyldige offentlige avgifter	21	22 907	151 972
Påløpte renter		18 226	102 517
Påløpte avdrag		0	29 869
Annen kortsiktig gjeld	22	60 669	29 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 590 165	2 726 544





SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 677 206	12 196 070
Pantstillelse	23	72 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.04.2024
Styret i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Tom Ormberg /s/

Mariann Fossum /s/

Børre Morten Sundsøy /s/

Torbjørn Pedersen /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 870 660
Leie	502 000
Ekstra kjellerbod	10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 382 860

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-414 300
Leie	-88 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 880 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	18 500
Saksomkostninger lagmannsretten	4 339 940
SUM ANDRE INNETEKTER	4 358 440



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-347 970
Påløpte feriepenger	-35 391
Arbeidsgiveravgift	-89 259
Pensjonskostnader innskudd	-24 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-496 619

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt over 0,75 % årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Tjenestepensjonsordning opprettes i 2024 for 2023.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 249 674.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 59 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 168 909
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 644
SUM KONSULENTHONORAR	-3 193 552

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	-301 653
Andre kostnader	-1 486 318
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	-14 905 068
Endringer - Bergen Air AS	-11 117 824
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	-168 326
Piperehabilitering - Smart Varme AS	-1 775 235
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-29 754 424
Drift/vedlikehold bygninger	-733 932
Drift/vedlikehold VVS	-605 875
Drift/vedlikehold elektro	-58 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 981
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-753 652
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 014 939

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





NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-250 466
Vann- og avløpsavgift	-471 437
Feieavgift	-40 898
Renovasjonsavgift	-384 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 147 727

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 465
Diverse leiekostnader/leasing	-44 816
Verktøy og redskaper	-1 204
Driftsmateriell	-2 797
Lyspærer og sikringer	-1 812
Renhold ved firmaer	-112 288
Snørydding	-10 509
Andre fremmede tjenester	-1 752
Kontor- og datarekvisita	-675
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 948
Andre kontorkostnader	-17 300
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-800
Bank- og kortgebyr	-3 788
Velferdskostnader	-3 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 708

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40 609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 926
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 887
Andre renteinntekter	39 465
SUM FINANSINNEKTER	85 887

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 249 865
SUM FINANSKOSTNADER	-2 249 865





NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi Eiendom - Stubsgt	2 560 752
Tidligere års gjennomførte avskrivninger - Stubsgate	-417 612
Kostpris/bokført verdi Kosult Børsgt	2 851 357
Tidligere års gjennomførte avskrivninger - Konsult Børsgt.	-725 593
Kostpris/bokført verdi Uteareal	173 036
SUM BYGNINGER	4 441 940

Tomten ble kjøpt i 1922

Gnr.164/bnr.313 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	521 121
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	1 601 907
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	27 045 908
Endringer - Bergen Air AS	14 539 040
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	458 121
Piperehabilitering - Smart Varme AS	2 682 477
Kostnadsføring	-46 848 573
SUM REHABILITERING	1

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	1 003 664
Avskrevet tidligere	-819 648
Avskrevet i år	-184 015
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-184 015

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Saksomkostninger lagmannsretten	4 339 940
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 339 940

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 133 000

fordelt på 665 aksjer à kr . 200

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-9 195 000	
Nedbetalt tidligere	485 842	
Nedbetalt i år	352 255	
		-8 356 903

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Økning i år	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-58 356 903
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-355 700
-----------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-355 700
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 026
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 881
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 907
---	----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-35 493
-------------	---------

Avsetning OTP	-24 000
---------------	---------

Fakturaagebyr	-1 176
---------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 669
-----------------------------------	----------------





NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	58 356 903
TOTALT	58 356 903

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 441 940
TOTALT	4 441 940





Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66354229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



2024.

De som står for valg er: Formann Tom Ormberg
Styremedlem Børge Merten Lundstrøm
1 Varamedlem Terje Øksnes

Her skal velges Formann & styremedlemmer og
2 Varamedlemmer

Følgende komiteens innstilling er: Formann Marian Fossum
2024-2026

Styremedlem Frode Rødbotten
Styremedlem Marie Skarvatom 2024-2026
1 Varamedlem Terje Øksnes gjenvelges 2024-2026
2 Varamedlem Svenning Knutsen

Formann Marian Fossum har i år igjen av sin
valgperiode som styremedlem.
Styremedlem Frode Rødbotten velges for i år 2024-2025
da han har i år igjen av sin valgperiode som 3. vara
3. varamedlem Svenning Knutsen velges for i år 2024-2025

Berit Lusort

Kjell Arne Tokheim

Styremedlem J. Høll



Styret i A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap

Bergen, 12.04.2024

FORSLAG SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ GENERALFORSAMLING 25.04.2024:

Plikt til å endre vedtektene og utløsning av Bergens Sporveifunksjonær Forening

Bergens Sporveifunksjonær Forening (Foreningen) eier 15 % av aksjene i A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap.

Gulating lagmannsrett har i dom av 26.09.2023 ikke gitt Foreningen medhold i kravet om innløsning av aksjene. Gulating lagmannsrett kom til at vilkårene for innløsning i aksjeloven § 4-24 ikke var oppfylt. Det er kun dette spørsmålet som ble rettskraftig avgjort i dommen.

Styret og aksjonærene har en plikt til å bringe vedtektene i overenstemmelse med gjeldende lovgivning, jf. Rt-1997-597 (Folketeaterbygningen).

Selskapet endret 24.06.2021 vedtektene, slik at bestemmelsen (vedtektene § 4) om innløsning til pålydende er tatt ut av vedtektene og aksjene med borette nå kan selges til markedsverdi. Vedtektenes ordning med at Foreningen er aksjonær uten borette er fortsatt i strid med borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1 og aksjelovens likhetsprinsipp. Dette har styret og aksjonærene en plikt til å gjøre noe med, slik at vedtektene blir i samsvar med gjeldende lovgivning. For at denne lovstriden skal løses må vedtektene endres slik at Foreningen enten utløses eller gis boretter. Dette ble også lagt til grunn i Gulating lagmannsrett dom av 25.09.2020.

Foreningen krever endring av vedtektene for å bringe dem i overenstemmelse med borettslagslovgivningen. Den eneste praktisk mulige løsningen er utløsning av Foreningens aksjer.

Gulating lagmannsrett har i dommen av 26.09.2023 ikke tatt stilling til verdien på Foreningens aksjer. Verdien på Foreningens aksjer ble i voldgiftsdom av 20.05.2019 fastsatt til kr 17 millioner.

A/S Bergens Sporveifunksjonærers Byggeselskap er et aksjeselskap som reguleres av både aksjeloven og borettslagsloven. Aksjelovens likhetsprinsipp gjelder, og Foreningen skal ved en utløsning tilordnes en andel av selskapets underliggende verdier. Partene bør komme til enighet om et rimelig vederlag. Foreningens oppfatning er fortsatt at voldgiftsrettens fastsettelse av utløsningssummen bør legges til grunn, men Foreningen kan være villig til å redusere vederlaget noe.

Med vennlig hilsen

Styret i Bergens Sporveifunksjonær Forening

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Kommentarer til brev fra Bergens Sporveisfunksjonærers Forening

Brev av 12. april 2024

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («**Selskapet**») har mottatt brev («**Brevet**») fra Bergens Sporveisfunksjonærers Forening («**Foreningen**») av 12. april 2024 med krav om endring av Selskapets vedtekter og utløsning av Foreningens aksjer i Selskapet.

Selskapets styre vil nedenfor kommentere påstandene i Brevet om at Selskapets vedtekter må legaliseres og Foreningens aksjer utløses for nærmere MNOK 17.

Selskapets vedtekter er legalisert

Foreningen hevder i Brevet at Selskapets vedtekter ikke er i samsvar med borettslagsloven.

En komité nedsatt av Foreningen sørget for at Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene som var «i strid med aksjeloven allerede fra stiftelsen av Selskapet», jf. enstemmig dom fra Gulating lagmannsrett av 26. september 2023 («**Dommen**»). Styret og aksjonærene i Selskapet oppfylte, mot Foreningens stemmer, sine legaliseringsplikter 27. mai 2013 og 24. juni 2021. Siste legaliseringsbeslutning er ikke reversert. Selskapets vedtekter er derfor nå lovlige.

Foreningen fikk sine 100 nåværende aksjer i Selskapet i gave fra Selskapet rundt år 1917. Borettslagsloven, herunder borettslagsloven § 5-1, trådte i kraft 15. august 2005. Borettslagsloven kapittel 5 ble gjeldende for boligaksjeselskaper med forutsetning om «at endringane samla sett ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane», jf. kommentarene til § 1-4 i NOU 2000:17. Rettsstillingen til eksisterende aksjer uten tilknyttet boret, såkalt «frie aksjer», ble ikke endret ved ikrafttredelse av borettslagsloven. Borettslagsloven § 5-1 statuerer et forbud mot nye frie aksjer, ikke frie aksjer som eksisterte før borettslagslovens ikrafttredelse. Frie aksjer fra før borettslagslovens ikrafttredelse, har fremdeles en viss utbredelse, jf. for eksempel dom fra Oslo tingrett av 5. juni 2023. Selskapets vedtekter er i samsvar med aksjeloven og



borettslagsloven. At Selskapet har utestående frie aksjer, er lovlig og lite problematisk. De frie aksjene er ikke i seg selv et argument for endring av Selskapets vedtekter.

Selskapet kan ikke utløse eller kjøpe Foreningens aksjer mot vederlag

Vi oppfatter at Foreningen mener det er et problem at Selskapet har utestående frie aksjer. Foreningen synes å mene at det angivelige problemet med frie aksjer må løses og at utløsning av Foreningens aksjer vil være «Den eneste praktisk mulige løsningen».

Selskapets styre er ikke enig i at en utløsning av Foreningens aksjer vil være «praktisk». Aksjeloven og likhetsprinsippet gjelder for Selskapet. Kjøp av egne aksjer forutsetter fri egenkapital, jf. aksjeloven § 9-3. Selskapet har stor negativ egenkapital og kan ikke enkelt skaffe seg fri egenkapital. Selskapet kan derfor ikke utløse eller kjøpe Foreningens aksjer mot vederlag. Utløsning eller kjøp av Foreningens aksjer vil heller ikke ha noe fornuftig formål. Selskapet kan lovlig motta egne aksjer i gave. Om Foreningen mener det er et problem at Selskapet har utestående frie aksjer kan Foreningen enkelt løse det angivelige problemet ved å gi aksjene i gave til Selskapet.

Verdien til Foreningens aksjer er «svært begrenset»

I Brevet hevdes det at det i Dommen ikke er tatt stilling til verdien av Foreningens aksjer. Det påpekes at Foreningens aksjer i voldgiftsdom av 20. mai 2019 ble verdsatt til MNOK 17.

Som påpekt i Dommen bygger voldgiftsdom av 20. mai 2019 på dom fra Gulating lagmannsretts av 19. mars 2015. Sistnevnte dom er «rettslig uholdbar», jf. Dommen. Nevnte voldgiftsdom gir derfor ingen veiledning ved verdsettelse av Foreningens aksjer.

Om verdsettelse av Foreningens aksjer er i Dommen uttalt følgende (vår understrekning):

«Selskapet ble stiftet for å skaffe funksjonærene i Sporveien boliger og ikke for å gi avkastning på innskutt kapital. At Foreningens aksjer nå har begrenset verdi, harmonerer godt med de forannevnte omstendigheter. (...)

Det var ikke interesse for å betale 1800 kroner for ytterligere ni stemmer. Det har slik sett over lang tid vært på det rene at aksjenes verdi var svært begrenset. Det kan også nevnes at Foreningen, da uenigheten mellom partene begynte å materialisere seg, en stund var av den oppfatning at Foreningen eide samtlige aksjer i Selskapet. Denne misforståelsen ble tilbakevist etter en gjennomgang av

Side 2/3



Selskapets dokumenter, men kan ha bidratt til en forestilling blant medlemmene i Foreningen om at Foreningen satt på betydelige verdier.

Om Foreningen kan selge aksjene sine og hvor mye Foreningen i så fall kan få betalt for aksjene, er ikke avhengig av hva som er meddelt om aksjenes verdi i dommer, men av hvor mye Foreningen kan få for aksjene sine i markedet. Det følger av Selskapets vedtekter §§ 4 og 5 at det foruten Foreningen kun er Selskapet og eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen, som kan eie aksjer i Selskapet. Selskapet kan som nevnt ikke kjøpe Foreningens aksjer. Hvor mye Foreningen kan få betalt for aksjene sine avhenger derfor av betalingsviljen blant eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen.

Avslutning

Det er for Selskapets styre uklart hva Foreningen ønsker.

Om Foreningen ønsker et spørsmål tatt opp til avstemning på Selskapets generalforsamling, anmodes Foreningen snarest om å fremme et konkret forslag til beslutning for generalforsamlingen til avstemning.

Bergen, 15. april 2024

For styret:

Signatur

Tom Ormberg
Styreformann

Vedlegg:

Brev fra Foreningen av 12. april 2024
Selskapets gjeldende vedtekter av 9. mai 2023



**VEDTEKTER
FOR
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

§ 1 Navn

Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.

§ 2 Selskapets formål

Selskapet er et boligaksjeselskap med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendommer, samt alt som står i sammenheng med dette.

§ 3 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 133 000,- fordelt på 665 aksjer à NOK 200,-.

§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

§ 6 Borett

Aksjonærer med borett har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Aksjeeieren kan ikke uten styrets skriftlige samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjeeieren plikter å melde fra til styret eller styrets representant om skader eller fare for skader på selskapets bygningsmasse. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.

Org. nr.: 929 963 768
Dato: 9. mai 2023
Side: 1 av 2



§ 7 Felleskostnader

Felleskostnadene utmåles av styret og fordeles forholdsmessig etter boligenes areal. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst 1 måned skriftlig varsel.

§ 8 Stemmegivning på generalforsamling

Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

§ 9 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

§ 10 Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de til enhver tid gjeldende regler for boligaksjeselskaper stiftet 19. april 1913. For tiden gjelder lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 med tilhørende overgangsregler og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-4, 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Org. nr.: 929 963 768
Dato: 9. mai 2023
Side: 2 av 2