



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 687 705	6 542 031
Sum inntekter		6 687 705	6 542 031
Kostnader			
Lønnskostnad		623 163	498 151
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		200 731	200 730
Annen driftskostnad		23 774 410	4 818 112
Sum kostnader		24 598 304	5 516 993
Driftsresultat		-17 910 600	1 025 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 996	49 115
Sum finansinntekter		61 996	49 115
Annen finanskostnad		550 854	290 120
Sum finanskostnader		550 854	290 120
Netto finans		-488 858	-241 005
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 399 457	784 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 399 457	784 032
Årsresultat		-18 399 457	784 032
Totalresultat		-18 399 457	784 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 399 457	784 032
Sum overføringer og disponeringer		-18 399 457	784 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 441 941	4 441 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 016	384 747
Sum varige driftsmidler		4 625 957	4 826 687
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 625 957	4 826 687
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		321 334	539 469
Sum fordringer		321 334	539 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 248 778	4 003 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 248 778	4 003 610
Sum omløpsmidler		7 570 113	4 543 079
SUM EIENDELER		12 196 070	9 369 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		19 918 348	1 518 891
Sum opptjent egenkapital		-19 918 348	-1 518 891
Sum egenkapital		-19 787 348	-1 387 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 709 158	9 158 430
Øvrig langsiktig gjeld		547 716	751 446
Sum annen langsiktig gjeld		29 256 874	9 909 876
Sum langsiktig gjeld		29 256 874	9 909 876
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 386	
Leverandørgjeld		2 271 740	682 510
Skyldige offentlige avgifter		151 972	8 234
Annen kortsiktig gjeld		170 446	157 038
Sum kortsiktig gjeld		2 726 544	847 781
Sum gjeld		31 983 418	10 757 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 196 070	9 369 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502885

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 687 705	6 542 031
Sum inntekter		6 687 705	6 542 031
Kostnader			
Lønnskostnad		623 163	498 151
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		200 731	200 730
Annen driftskostnad		23 774 410	4 818 112
Sum kostnader		24 598 304	5 516 993
Driftsresultat		-17 910 600	1 025 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 996	49 115
Sum finansinntekter		61 996	49 115
Annen finanskostnad		550 854	290 120
Sum finanskostnader		550 854	290 120
Netto finans		-488 858	-241 005
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 399 457	784 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 399 457	784 032
Årsresultat		-18 399 457	784 032
Totalresultat		-18 399 457	784 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 399 457	784 032
Sum overføringer og disponeringer		-18 399 457	784 032



Organisasjonsnr: 929 963 768
AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS
BYGGESELSKAP

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 441 941	4 441 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		184 016	384 747
Sum varige driftsmidler		4 625 957	4 826 687
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 625 957	4 826 687
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		321 334	539 469
Sum fordringer		321 334	539 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 248 778	4 003 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 248 778	4 003 610
Sum omløpsmidler		7 570 113	4 543 079
SUM EIENDELER		12 196 070	9 369 767
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	19 918 348	1 518 891
Sum opptjent egenkapital	-19 918 348	-1 518 891
Sum egenkapital	-19 787 348	-1 387 891
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 709 158	9 158 430
Øvrig langsiktig gjeld	547 716	751 446
Sum annen langsiktig gjeld	29 256 874	9 909 876
Sum langsiktig gjeld	29 256 874	9 909 876
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	132 386	
Leverandørgjeld	2 271 740	682 510
Skyldige offentlige avgifter	151 972	8 234
Annen kortsiktig gjeld	170 446	157 038
Sum kortsiktig gjeld	2 726 544	847 781
Sum gjeld	31 983 418	10 757 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 196 070	9 369 767



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

9. mai 2023

Selskapsnummer: 2115





Velkommen til generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

9. mai 2023 kl. 19:00, VilVite Senteret, Auditoriet, Thormøhlens gate 51.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Fullmakter

Fullmakter må være styret i hende innen tirsdag 9.mai 2023 kl. 18.00. I tillegg til å signere fullmakten anmodes fullmaktsgivere å påføre eget navn med tydelig skrift, gjerne blokkbokstaver.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av person til å medundertegne protokollen
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Orientering fra styret
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer til styre og revisor
8. Vedtektsendring – Retting av skrivefeil
9. Vedtektsendring - gjeninnsetting av utlønnsklausulen
10. Styrefullmakt til aksjekapitalforhøyelse
11. Forslag til Generalforsamlingen
12. Varamedlemmer og antall styremedlemmer
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i AS Bergen Sporveisfunksj. Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styreformann Tom Ormberg skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Tom Ormberg velges som leder av møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedlegg

1. Fullmaktsskjema.pdf

Sak 3

Valg av person til å medundertegne protokollen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal velge en person til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret forslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Børre Morten Sundsøy velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Børre Morten Sundsøy velges til å medundertegne generalforsamlingsprotokollen sammen med møteleder

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Orientering fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil orientere generalforsamlingen om status i Selskapet, herunder om omsetningen av aksjeleiligheter i Trikkebyen, arbeidene med vedlikehold av Trikkebyen, forhandlingene med Bergens Sporveisfunksjonærers forening («foreningen») og tvisten med foreningen for Gulating lagmannsrett. Selskapets styre og advokat vil være til stede på generalforsamlingen og svare på spørsmål fra aksjonærene. Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Forslag til vedtak

Det skal ikke stemmes over orienteringen.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utkast til årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Styret foreslår at Selskapets underskudd for år 2022, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap. Styret innstiller på at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:



Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2022 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap.

Forslag til vedtak

Selskapets årsregnskap og revisjonsberetning for år 2022 godkjennes. Underskuddet, stort NOK 18 399 457,-, føres som udekket tap.

Vedlegg

2. 2115 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer til styre og revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 674.

Styreformann:

Tom Ormberg kr. 111 477,-

Nestformann: Torbjørn Pedersen kr. 55 738,-

Sekretær: Børre Morten Sundøy kr. 44 590,-

Styremedlem: Mariann Fossum kr. 37 869,-

HONORAR TIL REVISOR

Styret foreslår at revisor gjenvelges og godtgjøres i henhold til regning, slik det fremkommer av vedlagte regnskaper.

Styret foreslår at godtgjørelsen godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 674 og revisor godtgjøres i henhold til regning, slik det fremkommer av vedlagte regnskaper.



Sak 8

Vedtektsendring – Retting av skrivefeil

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget om retting av skrivefeil

Gjeldende vedtekter av 24. april 2022 § 4 første avsnitt første punktum, lyder slik:

«Bare fysiske personer, AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

At det står «AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening» i vedtektene fremfor «Bergens Sporveisfunksjonærers forening», beror på en skrivefeil.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning: «I tråd med styrets forslag endres vedtektene § 4 første avsnitt første punktum til å lyde slik: «Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

Forslag til vedtak

I tråd med styrets forslag endres vedtektene § 4 første avsnitt første punktum til å lyde slik: «Bare fysiske personer, Bergens Sporveisfunksjonærers forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet.»

Sak 9

Vedtektsendring - gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget om gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Selskapet ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene § 4 som stred mot forbudet i aksjeloven 1910 § 28 mot kjøp av egne aksjer for egen eller fremmed regning, jf. Rt. 1970 side 329. Forbudet i aksjeloven 1910 § 28 ble videreført i aksjeloven 1957 § 38 og aksjeloven 1976 § 7-2. Selskapet tilpasset ikke vedtektenes ordlyd og fortsatte den ulovlige praksisen. Fra 1. januar 1999 ble utløsningsklausulen praktisert i strid med fremgangsmåten for kjøp av egne aksjer som følger av aksjeloven kapittel 9 II. Utløsningssummene som ble utbetalt var fra 1. januar 1999 «urimelig», jf. avtaleloven § 36, jf. aksjeloven 4-17 femte ledd andre punktum. Fra borettslagslovens ikrafttredelse

15. august 2005 var utlønnsklausulens utforming og praktisering også i strid med borettslagsloven §§ 5-21, 5-22 og 5-23.

I tillegg til ulovlige kjøp av egne aksjer solgte Selskapet aksjeleiligheter til utenforstående for mellom kun NOK 10,- og NOK 2 000,- pr. aksjeleilighet. Selskapet delte også tidvis ut verdifulle aksjeleiligheter i Trikkebyen til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle aksjeleiligheter. Aksjekjøpene og utdelingene skjedde etter beslutning fra styret, ikke generalforsamlingen.

Praksisen med kjøp av egne aksjer uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven kapittel 9 II, gavesalg av aksjeleiligheter til utenforstående og utdeling av aksjeleiligheter til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter, vedvarte fra 19. april 1913 til Selskapet engasjerte advokat Hogne Sandanger 20. juni 2011.

I tillegg til å avstå fra handlinger som strider mot ufravelige regler utledet av aksjeloven og borettslagsloven, har «styret plikt til å foreslå vedtektsendringer som bringer vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1992 s. 1636 og T. Bråthen i Gyldendal Rettsdata note 845 til aksjeloven», jf. Aarbakke m.fl. i «Aksjeloven og allmennaksjeloven Lovkommentar» («**Aarbakke**»), note 1.2 til aksjeloven § 5-18. «Aksjeeierne har på sin side plikt til å stemme for vedtektsendringer som er nødvendige for å bringe vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1997 s. 596», jf. Aarbakke i note 1.2 til aksjeloven § 5-18.

Styret og aksjeeierne legaliserte derfor Selskapets vedtekter 27. mai 2013. Selskapet ble dømt tilbake til ulovlige vedtekter i dom fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015. Siden mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 uten protester fra flertallet, skrev at «Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring», vedtok Selskapets generalforsamling «en lignende vedtektsendring» 24. juni 2021.

Hordaland tingrett la i dom av 23. desember 2022 til grunn at vedtektsendring av 24. juni 2021, i strid med aksjeloven § 5-21, gav en urimelig fordel for aksjonærer med boretts på bekostning av foreningen. Mens Gulating lagmannsrett i dom av 19. mars 2015 hadde lagt til grunn at vedtektsendring av 27. mai 2013 hadde redusert Selskapets egenkapitalverdi og dermed også verdien av foreningens 100 aksjer i Selskapet («**Aksjene**»), la Hordaland tingrett i dom av 23. desember 2022 til grunn at Aksjene hadde blitt «vesentlig mindre verdt» fordi den tilsvarende vedtektsendringen av 24. juni 2021 hadde medført «at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.»

Tingretten la i dom av 23. desember 2022, uten begrunnelse og i strid med Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021, til grunn at aksjeleilighetene i Trikkebyen var uomsettelige så lenge utlønnsklausulen inngikk i Selskapets vedtekter. Uten mulighet til å omsette aksjeleiligheter ville leilighetseierne, ifølge tingretten, velge å oppløse Selskapet for slik å få hånd om likvide verdier. Ved oppløsning av Selskapet vil aksjonærenes boretter bli konvertert til tidsbestemte leieretter til gjengs leie etter borettslagsloven § 5-25. Det er mer attraktivt å eie aksjeleilighet enn å være leietaker.

Det er ikke i Selskapets vedtekter, som i vedtektene til mange boligaksjeselskaper stiftet på 1950-tallet, bestemt at fordelingen av likvidasjonsutbyttet «skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadane», jf. borettslagsloven § 11-9 andre ledd. Av Selskapets 102 aksjonærer, eier 50 aksjonærer kun én aksje av totalt 655 utestående aksjer. En likvidasjon av Selskapet vil overføre store verdier fra aksjonærer med én aksje til foreningen. Oppløsning av Selskapet forutsetter i alle fall tilslutning fra samtlige 50 innehavere av boretter i Trikkebyen som kun eier én aksje, jf. aksjeloven § 5-21. Trolig forutsetter en oppløsning tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter.

Årsaken til at det ikke ble omsatt leiligheter i Trikkebyen før 24. juni 2021 skyldes ikke utløsningsklausulen i vedtektene, men en utbredt villfarelse blant leilighetseierne om at aksjeleilighetene ikke var omsettbare. Med solid begrunnelse og uten å gi uttrykk for tvil, meddelte Terje Sjøvold i betenkning av 1. mai 2021, at utløsningsklausulen ikke hindret omsetning av aksjeleilighetene i Trikkebyen. Sjøvolds betenkning ble distribuert til aksjonærene 17. juni 2021, kun én uke før den ordinære generalforsamlingen av 24. juni 2021 som besluttet å legalisere vedtektene. Én uke var ikke tilstrekkelig tid til å markedsføre og selge aksjeleiligheter.

Det er, uavhengig av om Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene eller ikke, usannsynlig at en tilstrekkelig andel av borettsinnehaverne i Trikkebyen i overskuelig fremtid vil stemme for oppløsning av Selskapet.

Adgangen til å anfekte generalforsamlingsbeslutninger i strid med aksjeloven § 5-21 preskriberes ikke, jf. aksjeloven § 5-23 andre ledd nr. 2. Hordaland tingrett har i dom av 23. desember 2021 slått fast at uttaket av utløsningsklausulen fra Selskapet sine vedtekter 24. juni 2021, var myndighetsmisbruk. Beslutninger som innebærer myndighetsmisbruk er nulliteter, jf. Filip Truyen, i «Aksjonærers myndighetsmisbruk» side 466. Ifølge tingrettsdommen er utløsningsklausulen ikke gyldig tatt ut av Selskapet sine vedtekter. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil ikke hindre omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. også betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021.

Styrets innstilling

Forslag til beslutning om gjeninnsetting av utløsningsklausulen

Under dekke av tingrettsdommen kan styret foreslå og generalforsamlingen beslutte, å gjeninnsette den ulovlige utløsningsklausulen i vedtektene § 4.

En gjeninnsetting av utløsningsklausulen, som frem til 24. juni 2021 fysisk var inntatt i Selskapets vedtekter § 4, vil reversere det angivelige myndighetsmisbruket av 24. juni 2021. Reverseringen vil redusere sannsynligheten for at Selskapet blir dømt for myndighetsmisbruk i den forestående ankeprosessen for Gulating lagmannsrett. Om Selskapet blir frifunnet fra innløsningskravet for Gulating lagmannsrett er det sannsynlig at Selskapet også vil bli tilkjent sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. Tilkjente sakskostnader vil gi grunnlag for lavere felleskostnader (høyere patronasje) og ha positiv innvirkning på omsetningsverdien av aksjeleilighetene i Trikkebyen.



Utløsningsklausulen strider mot ufravikelige bestemmelser i aksjeloven og borettslagsloven. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen vil ikke gi Selskapets styre myndighet til å utløse aksjeleiligheter, gi grobunn for høyere felleskostnader eller eksponere eiere av leiligheter i Trikkebyen for risiko for å bli fratatt aksjeleilighetene sine eller få problemer med å omsette aksjeleilighetene i markedet.

Siden utløsningsklausulen ikke er «lovmessig», jf. foretaksregisterloven § 5-2 første ledd første punktum, kan det være at Foretaksregisteret vil «nekte registrering», jf. foretaksregisterloven § 5-2 første ledd første punktum, av utløsningsklausulen. Styret mener det uansett har en verdi å synliggjøre empirisk for Gulating lagmannsrett og andre at en beslutning om gjeninnsetting av utløsningsklausulen i vedtektene ikke har betydning for omsettbareheten av aksjeleilighetene i Trikkebyen.

Domstolene skal håndheve lovgivers vilje. At Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene som strider mot ufravikelige lovbestemmelser, vil ikke være i tråd med lovgivers vilje. Det er derfor sannsynlig at domstolene ved en senere anledning, kanskje allerede i den forestående saken for Gulating lagmannsrett, vil være seg sitt ansvar bevisst, og gi Selskapet anledning til å ta utløsningsklausulen ut igjen fra vedtektene.

Forslag til vedtak

I tråd med styrets forslag tilføyes følgende nytt tredje avsnitt til slutt i vedtektene § 4: Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.

Vedlegg

3. Nye090523 vedtekter.pdf

Sak 10

Styrefullmakt til aksjekapitalforhøyelse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Selskapet har hånd om 10 leiligheter som ikke er beheftet med boret, hvorav 6 leiligheter er utleid, 3 står tomme og én benyttes som kontor. Utstedelse av 100 nye aksjer á NOK 200,- for tegning i bolker på 10 aksjer sammen med rett til én boret, vil tilføre Selskapet omtrent MNOK 14, øke nevneren i felleseiebrøken og bidra til at leiligheter som nå står tomme holdes varme og under tilsyn. Kapitalforhøyelse ved utstedelse av nye aksjer med boret vil ifølge BFU-2018-6, ikke være skattepliktig for Selskapet eller Selskapets aksjonærer. Dette i motsetning til salg av egne aksjeleiligheter (aksje og boret), som er skattepliktig for eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. BFU-2007-39.



Kombinert med gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil styrefullmakten legge forholdene til rette for at Selskapet før avslutning av saksforberedelsen for lagmannsretten 31. juli 2023, kan vise til empiri som underbygger at utløsningsklausulen ikke hindret eller hindrer omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen. Slik empiri vil tydeliggjøre at Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022 er basert på en feil forutsetning om at utløsningsklausulen hindret omsetning av aksjeleilighetene i Trikkebyen, øke sannsynligheten for frifinnende dom for Gulating lagmannsrett og slik bidra til lavere fremtidige felleskostnader i Trikkebyen og høyere omsetningsverdier for aksjeleilighetene.

Styret ønsker at alle eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen, i tråd med demokratiske idealer, i fremtiden skal ha like mange stemmer på Selskapets generalforsamling. For å komme dit må først alle borettsinnehavere utrustes med 10 aksjer. Styret foreslår at hver av Selskapets egne boretter selges med 10 nyutstedte aksjer.

Foreningens siste kjente standpunkt er at Aksjenes virkelige verdi og omsetningsverdi begge kan utmåles til MNOK 17. Siden foreningen 27. august 2021 gav avkall på bruksrett i Trikkebyen, vil foreningen ikke dra fordel av reduksjonene i felleskostnadene som utstedelsen av aksjer med boret vil utløse. Styret foreslår derfor at foreningen gis tilbud om å tegne aksjer i tilstrekkelig grad til å hindre utvanning. I forlengelsen av nevnte ber styret om fullmakt til utstedelse ikke bare av 100 aksjer ($10 \cdot 10 = 100$), men 118 aksjer à NOK 200,-.

Tegningskursen på aksjene som tegnes av kjøperne av boretter vil avhenge av hvor høye bud styret klarer å innhente på den enkelte aksjeleilighet. Det vil tilkomme styret å utmåle tegningskursen på aksjene som tilbys tegnet av foreningen. Styret antar Selskapets egenkapitalverdi, også kalt «underliggende verdi», er i intervallet mellom NOK 131 000,- og NOK 6 550 000,-, tilsvarende mellom NOK 200,- og NOK 10 000,- pr. utestående aksje à NOK 200,-. Styret finner det nærliggende å tilby foreningen å tegne aksjer i øvre del av dette intervallet.

For å unngå å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling ved hvert enkelt leilighetssalg foreslår styret at generalforsamlingen treffer følgende beslutning om fullmakt til styret om utstedelse av aksjer til kjøpere av Selskapets egne boretter i Trikkebyen og foreningen:



Forslag til vedtak

I samsvar med styrets begrunnede forslag gis styret fullmakt til å forhøye aksjekapital i Selskapet ved utstedelse av aksjer til kjøpere av boretter i Trikkebyen og foreningen, innenfor følgende samlede ramme: 1. Aksjekapitalen skal i alt kunne forhøyes med NOK 23 600,-. Fullmakten kan, innenfor den angitte rammen, benyttes flere ganger. 2. Styrefullmakten skal gjelde frem til og med 8. mai 2025. 3. Aksjeeiernes fortrinnsrett til tegning kan fravikes. Styret kan tilby Bergens Sporveisfunksjonærers forening å tegne aksjer til bevaring av foreningens eierandel i Selskapet. 4. Styrefullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter etter aksjeloven § 10-2. 5. Styrefullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon etter aksjeloven § 13-5. Styrefullmakten skal uten opphold meldes til Foretaksregisteret. Styret kan ikke benytte fullmakten før den er registrert i Foretaksregisteret.

Sak 11

Forslag til Generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Erlend Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei Tom. Har noen forslag jeg ønsker å få tatt opp på generalforsamlingen 9. Mai.

(se vedlagt fil)

STATUS

Rettssaken er anket, og vi kommer til å stå lenge uten å få svar på hva som skjer og hvordan. Jeg har tenkt mye på dette, og vet at det gjelder mange av de andre beboerne i de 111 leilighetene aksjelaget omfatter. Kravet var 17 millioner kroner, som vi ikke har tilgang på, og vi ble derfor nødt til å anke.

BEBOERNE SITTER PÅ RESSURSER

Jeg har sett litt på tallene og ressursene vi som eier leilighetene sitter på. Jeg innså etter hvert at vi sitter på omtrent 1800 kvadratmeter med råloft.

- Jeg har litt erfaring innen eiendom, og ser at vi kan selge disse råloftene, 14 stk. til eiendomsutviklere.
- Eiendomsutviklerne vil kunne kjøpe råloftene for mer enn vi trenger for å kjøpe oss ut av rettssaken.



- De vil deretter pusse opp leilighetene, for så å selge de videre til privatpersoner.
- Dette vil også føre til omtrentlig 28 nye leiligheter i aksjelaget.

ESTIMAT

Jeg skjønner at dere i styret blir nødt til å se gjennom forslaget før vi kan gå videre med planlegging. Jeg har tatt meg litt tid til å se på mulighetene slik at dere har bedre oversikt. Vedlagt.

- Alle tallene jeg har brukt som priser og lignende er naturligvis antatte tall, men de er antatt ut ifra hvordan markedet står i dag og hva jeg og andre jeg har pratet med innenfor fagfeltet anser som realistisk.
- Jeg har allerede vært i kontakt med en kollega som har drevet med lignende prosjekter tidligere, og han kommer fort på banen om dette er noe vi finner ut at vi vil gå videre med.

SIKRING

Vi bør legge inn en kjøpsklausul i salgskontraktene som sørger for at fremtidige eiere av leilighetene er privatpersoner og faste beboere, som også må få andeler i aksjelaget.

FORDELER

Konsekvensene av dette vil være som følger:

- Vi blir ferdige med rettsaken
- Alle de 111 leilighetene går litt opp i verdi, fordi risiko knyttet til rettsaken blir avsluttet
- Vi får 28 nye leiligheter inn i aksjelaget. Det bidrar til lavere felleskostnader, ved at det blir flere å dele en del av kostnadene på. Her må man også se på felles gjeld.
- Området Møhlenpris får mange nye tilflyttere
- Vi har økonomi til å gjøre andre oppussinger på byggene, for eksempel i kjellerne og i gårdene, bytte av ytterdører, utelys, nye avløpsrør, finere trappeoppganger og mer.
- Oppgraderte kjellere vil kunne bli helt tørre og vil kunne erstatte loftet som lagringsplass.
- Styret har tidligere ønsket at alle aksjer skal være A-aksjer. Dette blir en ny mulighet til å gjennomføre en ny aksje-fordeling, hvor alle får a-aksjer. Jeg foreslår at de nye tilflytterne bli tildelt a-aksjer, og at de eksisterende b-aksjene blir erstattet med a-aksjer. (Ny-tegning av aksjer)

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

Jeg foreslår at forslaget om å selge loftene tas opp på generalforsamlingen. Loftene bør selges en og en, for å få flest mulig budrunder og mest mulig ut av salget.



- Jeg synes at alle nåværende beboere skal ha forkjøpsrett, så lenge man byr på prisantydning. (Mulig det skal være en fast pris for beboerne?)
- Vi bør derfor ha to salgsrunder. Først en runde innad i sameiet, hvor alle beboere har mulighet til å vise interesse. Beboere burde da ha et krav om å kjøpe til forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og få det til den prisen.
- De gjenværende loftene etter internsalget, burde være mellom aktuelle eiendomsutviklere. Der har jeg vært i kontakt med et par allerede og kan sette opp denne runden, her starter budene på forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og selges til høystbydende innenfor satt frist.
- Overskuddet kan brukes til å nedbetale fellesgjeld eller oppussing.
- Eventuelle investorer bør få unntak fra vedtektene, med tanke på felleskostnader, beboerkrav og lignende, i en overgangsfase, mens loftene ferdigstilles.

PRISNIVÅ – GRUNNLAG FOR BEREGNINGER

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Bergen i dag ligger på rundt 49 tusen kroner. I Konsul Børs Gate ligger den like over 20 tusen kroner.

- Jeg foreslår at vi begynner med en kvadratmeterpris på rundt 15 tusen i internsalget, så kan budrunden for eksterne investorer være åpent, men starte på rundt 15 også.
- Selger vi alle loftene til minst 15 tusen per kvadrat, er vi antagelig 10 millioner i overskudd etter rettssaken.
- Hva disse brukes på kan vi stemme over i en ny generalforsamling, men jeg foreslår videre oppussing av fasadene og kjellerrommene. Se vedlagte filer for tall og fremskrittplan.

Jeg har sett på økonomien og setter gjerne opp et møte med og eventuelt flere fra styret før generalforsamlingen, for å finne den best mulige løsningen.

Styrets innstilling

Det vil ventelig måtte gå med en del tid og ressurser på å utrede og evaluere spørsmålet om det finnes et potensial for foredling/utvikling av loftene i Trikkebyen, herunder hvordan et slikt potensial i så fall best kan tas ut. Styret mener det er lav sannsynlighet for at Selskapet vil få uttelling for disse kostnadene. Styret mener det er mer å hente på å selge tomme aksjeleilighet som allerede er godkjent. Basert på nevnte vil styret ikke gå inn for å bruke ressurs på å utrede en bedre bruk av loftene enn i dag.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag frem til neste generalforsamling, å utrede om loftene i Trikkebyen kan nyttes på en for Selskapet og dets aksjonærer, bedre måte enn i dag

Vedlegg

4. Nytt Forslag generalforsamling.pdf



Sak 12

Varamedlemmer og antall styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapets vedtekter stiller ikke krav om at det skal være varamedlemmer til Selskapets styre. Selskapets styre mener at intill så forsetter vi med tre varamedlemmer og fire ordinære styremedlemmer. Styret foreslår også å velge inn et femte ordinært styremedlem. Styret foreslår at generalforsamlingen treffer følgende beslutning:

Forslag til vedtak

Ordringen med varamedlemmer fortsetter samtidig som fem ordinære styremedlemmer velges»

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

På valg er styrets nestformann Torbjørn Pedersen og styremedlem Mariann Fossum. Aktuelle kandidater kan nomineres frem til avstemningen på generalforsamlingen.

Pågående omfattende vedlikehold av Trikkebyen og den mulig forestående ankeforhandlingen for lagmannsretten skaper behov for kontinuitet i styret.

Torbjørn Pedersen og Mariann Fossum gjenvelges som styremedlemmer, samt at Anne-Lise Vang velges inn som varamedlem, alle for en toårsperiode.

Innstilling

Styret innstiller på forslatte tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariann Fossum
- Torbjørn Pedersen



FULLMAKT UTEN STEMMEINNSTRUKS

Vennligst fyll ut, signer fysisk eller digitalt 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 bergen-sporveisfunksj@styrerommet.no

Jeg gir herved _____ (navn*) fullmakt til å stemme for min/mine aksje/aksjer på Selskapets ordinære generalforsamling som skal avholdes den 9. mai 2023.

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

Sted:

Dato:

Aksjeeiers underskrift

Blokkbokstaver:



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Frode Rødbotten	Konsul Børs Gate 13
Varamedlem	Anne Lise Vang	Stubs Gate 3

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 Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter og 1 kontor knyttet til aksjer.

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap 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 Sporveisfunksjonærers Byggeselskap 1 ansatt som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



Styrets arbeid

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 20. april 2022.

Det er totalt avholdt 14 formelle styremøter i 2022. I de fleste av disse møtene har det vært også deltakelse fra ett eller flere varamedlemmer.

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.

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 råtnete 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 er ventet i mai 2023.

Takarbeid

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 er ventet i mai 2023.

Vaktmester

Vaktmester er tilgjengelig for beboerne. Nå i byggeprosjektet har han og Tore Hansen hatt sin fulle hyre med legge til rette for utskiftning av vinduer

Telenor

Vi har inngått en ny avtale med Telenor nå i 2022.

Rettsaker og juridiske forhold

Viser til note 24 styret står fullt ut inne for den status på forvaltning som der er beskrevet. Styret har et håp om at det i 2023 vil bli en rettslig eller en utenomrettslig løsning på tvisten med Bergen Sporveisfunksjonærers forening.



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringen.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn budsjettet.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 843 569.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35 000 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering og tak.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet lik forventet for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken.

Lån

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap har lån i Handelsbanken.

Det er lagt til grunn låneopptak i forbindelse med rehabilitering på kr 35 000 000 i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap** som viser et underskudd på kr 18 399 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 2022 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 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
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



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 avvirket.

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 13. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 624 349	6 512 031	6 500 000	6 928 000
Andre inntekter	3	63 356	30 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 687 705	6 542 031	6 500 000	6 928 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-394 405	-280 247	-232 000	-369 700
Styrehonorar	5	-228 758	-217 905	-218 000	-227 000
Avskrivninger	15	-200 731	-200 730	0	-184 000
Revisjonshonorar	6	-217 800	-271 550	-148 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-158 855	-174 129	-120 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-2 935 569	-1 076 206	-1 500 000	-1 440 000
Drift og vedlikehold	8	-18 099 750	-1 065 787	-805 000	-35 500 000
Forsikringer		-349 983	-324 737	-230 000	-375 500
Kommunale avgifter	9	-1 128 628	-1 080 788	-947 000	-1 160 000
Energi/fyring		-258 354	-187 929	-150 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 674	-410 775	-395 000	-407 000
Andre driftskostnader	10	-229 797	-226 211	-60 000	-186 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 598 304	-5 516 993	-4 805 000	-40 227 900
DRIFTSRESULTAT		-17 910 600	1 025 038	1 695 000	-33 299 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 996	49 115	0	0
Finanskostnader	12	-550 854	-290 120	-280 000	-2 705 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-488 858	-241 005	-280 000	-2 705 000
ÅRSRESULTAT		-18 399 457	784 032	1 415 000	-36 004 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			784032		
Udekket tap		-18 399 457			



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 441 940	4 441 940
Rehabilitering	14	1	0
Andre varige driftsmidler	15	184 016	384 747
SUM ANLEGGSMIDLER		4 625 957	4 826 687
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		80 084	3 550
Forskuddsbetalte kostnader		221 496	535 919
Andre kortsiktige fordringer	16	19 754	0
Håndkasse		2 457	3 586
Driftskonto OBOS-banken		7 097 603	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		108 506	0
Sparekonto OBOS-banken		40 212	0
Innestående i andre banker		0	4 000 024
SUM OMLØPSMIDLER		7 570 113	4 543 079
SUM EIENDELER		12 196 070	9 369 767



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	17	133 000	133 000
Egne aksjer		-2 000	-2 000
Udekket tap	18	-19 918 348	-1 518 891
SUM EGENKAPITAL	24	-19 787 348	-1 387 891

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 709 158	9 158 430
Annen langsiktig gjeld	20	547 716	751 446
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 256 874	9 909 876

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		141 068	115 227
Leverandørgjeld		2 271 740	682 510
Skyldige offentlige avgifter	21	151 972	8 234
Påløpte renter		102 517	0
Påløpte avdrag		29 869	0
Annen kortsiktig gjeld	22	29 378	41 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 726 544	847 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 196 070	9 369 767

Pantstillelse	23	72 000 000	72 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 06.04.2023

Styret i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Tom Ormberg /s/ Mariann Fossum /s/ Børre Morten Sundsøy /s/ Torbjørn Pedersen /s/



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 963 424
Overførsel fra tidligere foretningsførere	2 750 155
Leie	297 500
Bod	5 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 017 029

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-376 680
Leie	-16 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 624 349

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	25 100
Eierskiftegebyr og andre innteltinger	38 245
Regnskapskorrigeringer	11
SUM ANDRE INNETEKTER	63 356



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-288 020
Annen lønn, ikke feriepenger	-9 527
Påløpte feriepenger	-19 851
Arbeidsgiveravgift	-77 007

SUM PERSONALKOSTNADER **-394 405**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 228 758.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 188, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 217 800.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 811 659
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 783
Bergen Tak AS	-40 724
Sentrum Regnskapskontor AS	-39 928
Visma IT & Communications AS	-24 475

SUM KONSULENTHONORAR **-2 935 569**



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Holsten & Valen AS	-219 469
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	-115 589
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	-12 140 839
Endringer - Bergen Air AS	-3 421 216
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	-289 795
Piperehabilitering - Smart Varme AS	-907 242

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 094 149

Drift/vedlikehold bygninger	-581 296
Drift/vedlikehold VVS	-121 322
Drift/vedlikehold elektro	-17 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-852
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 830
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 990
Annet vedlikehold	-1 997
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -18 099 750

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-243 839
Vann- og avløpsavgift	-218 012
Feieavgift	-49 709
Renovasjonsavgift	-191 494
Kommunale avgifter	-425 575

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 128 628



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 588
Diverse leiekostnader/leasing	-22 962
Verktøy og redskaper	-249
Telefon-/kontormaskiner	-9 695
Driftsmateriell	-1 508
Renhold ved firmaer	-122 763
Snørydding	-10 522
Andre fremmede tjenester	-7 933
Kontor- og datarekvisita	-290
Trykksaker	-258
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 188
Andre kontorkostnader	-3 359
Porto	-2 280
Bank- og kortgebyr	-4 960
Velferdskostnader	-3 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 797

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter bank	7 635
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 235
Andre renteinntekter	39 971
SUM FINANSINNTEKTER	61 996

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-276 504
Handelsbanken	-274 274
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-550 854



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

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	219 469
Andre kostnader - Stoltz Rehab AS	115 589
Hovedentreprenør I - Bergen Air AS	12 140 840
Endringer - Bergen Air AS	3 421 216
Ventilasjonsanlegg - Stoltz & Miljøsanering	289 795
Piperehabilitering - Smart Varme AS	907 242
Kostnadsføring prosjekt 2022	-17 094 149
SUM REHABILITERING	1

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2018	1 003 664
Tidligere avskrevet	-618 918
Avskrevet i år	-200 730
	184 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	184 016

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-200 731

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Cytox	19 719
Purregebyr innbet.service	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 754



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 133 000

fordelt på 655 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 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. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2021	-9 195 000	
Nedbetalt tidligere	36 570	
Nedbetalt i år	449 272	
		-8 709 158

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2022	-20 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-20 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-28 709 158**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leiligheter	-363 700
Annen gjeld	-184 016

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-547 716**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-108 506
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 466

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-151 972**



AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-29 378
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 378

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	28 709 158
Påløpte avdrag	29 869
TOTALT	28 739 027

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 441 940
TOTALT	4 441 940

NOTE: 24

STATUS PÅ FORVALTNIG

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («Selskapet») ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul i vedtektene § 4 som stred mot forbudet i aksjeloven 1910 § 28 mot kjøp av egne aksjer for egen eller fremmed regning, jf. Rt. 1970 side 329. At utløsningsklausulen har vært ulovlig siden 19. april 1913 ble enstemmig lagt til grunn av Gulating lagmannsrett i dom av 25. september 2020. Forbudet i aksjeloven 1910 § 28 ble videreført i aksjeloven 1957 § 38 og aksjeloven 1976 § 7-2 uten at Selskapet tilpasset vedtektenes ordlyd eller praktiseringen av utløsningsklausulen. Fra 1. januar 1999 ble utløsningsklausulen praktisert i strid med fremgangsmåten for kjøp av egne aksjer som følger av aksjeloven kapittel 9 II. Utløsningssummene som ble utbetalt var fra 1. januar 1999 «urimelig», jf. avtaleloven § 36, jf. aksjeloven 4-17 femte ledd andre punktum. Fra borettslagslovens ikrafttredelse 15. august 2005, var utløsningsklausulens utforming og praktisering også i strid med borettslagsloven §§ 5-21, 5-22 og 5-23.

I tillegg til ulovlige kjøp av egne aksjer solgte Selskapet aksjeleiligheter til utenforstående for mellom kun NOK 10,- og NOK 2 000,- pr. aksjeleilighet. Selskapet delte også tidvis ut verdifulle leiligheter i Trikkebyen til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter. Aksjekjøperne og utdelingene skjedde etter beslutning fra styret, ikke generalforsamlingen.

Praksisen med kjøp av egne aksjer uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven kapittel 9 II, gavesalg av aksjeleiligheter til utenforstående og utdeling av aksjeleiligheter til enkeltstående aksjonærer i bytte mot mindre verdifulle leiligheter, vedvarte fra 19. april 1913 til Selskapet engasjerte advokat Hogne Sandanger 20. juni 2011.

I tillegg til å avstå fra handlinger som strider mot ufravelige regler utledet av aksjeloven og borettslagsloven har «styret plikt til å foreslå vedtektsendringer som bringer vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1992 s. 1636 og T. Bråthen i Gyldendal Rettsdata note 845 til aksjeloven», jf. Aarbakke m.fl. i «Aksjeloven og allmennaksjeloven» («Aarbakke»), note 1.2 til aksjeloven § 5-18. «Aksjeeierne har på sin side plikt til å stemme for vedtektsendringer som er nødvendige for å bringe vedtektene i samsvar med loven, jf. Rt. 1997 s. 596», jf. Aarbakke i note 1.2 til aksjeloven § 5-18.

Styret og aksjeeierne legaliserte derfor Selskapets vedtekter 27. mai 2013. Selskapet ble imidlertid dømt tilbake til ulovlige vedtekter i dom fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015. Siden mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 uten protester fra flertallet, skrev at «Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring», vedtok Selskapets generalforsamling en «lignende vedtektsendring» 24. juni 2021.

Hordaland tingrett la i dom av 23. desember 2022 til grunn at vedtektsendring av 24. juni 2021, i strid med aksjeloven § 5-21, gav en urimelig fordel for aksjonærer med boret på bekostning av Bergens Sporveisfunksjonærers forening («foreningen»). Mens Gulating lagmannsrett i dom av 19. mars 2015 hadde lagt til grunn at vedtektsendring av 27. mai 2013 hadde redusert Selskapets egenkapitalverdi og dermed også verdien av foreningens 100 aksjer i Selskapet («Aksjene»), la Hordaland tingrett i dom av 23. desember 2022 til grunn at Aksjene hadde blitt «vesentlig mindre verdt» fordi den tilsvarende vedtektsendringen av 24. juni 2021 hadde medført «at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.»

Tingretten la i dom av 23. desember 2022, uten begrunnelse og i strid med Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021, til grunn at aksjeleilighetene i Trikkebyen var uomsettelige så lenge utløsningsklausulen inngikk i Selskapets vedtekter. Uten mulighet til å omsette aksjeleiligheter ville leilighetseierne, ifølge tingretten, velge å oppløse Selskapet for slik å få hånd om likvide verdier. Ved oppløsning av Selskapet vil aksjonærenes boretter bli konvertert til tidsubestemte leieretter til gjengs leie etter borettslagsloven § 5-25. Det er mer attraktivt å eie aksjeleilighet enn å være leietaker. Det er ikke i Selskapets vedtekter, som i vedtektene til mange boligaksjeselskaper stiftet på 1950-tallet, bestemt at fordelingen av likvidasjonsutbyttet «skal skje på grunnlag av innbyrdes verdi av bustadane», jf. borettslagsloven § 11-9 andre ledd. Av Selskapets 102 aksjonærer, eier 50 aksjonærer kun én aksje av totalt 655 utestående aksjer. En oppløsning av Selskapet vil overføre store verdier fra aksjonærer med én aksje til foreningen. Oppløsning av Selskapet forutsetter derfor tilslutning fra samtlige 50 innehavere av boretter i Trikkebyen som kun eier én aksje, jf. aksjeloven § 5-21. Trolig forutsetter en oppløsning tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter, jf. aksjeloven § 5-21.

Det er, uavhengig av om Selskapet har en utløsningsklausul i vedtektene eller ikke, usannsynlig at en tilstrekkelig andel av borettsinnehaverne i Trikkebyen i overskuelig fremtid vil stemme for oppløsning av Selskapet.

Adgangen til å anfekte generalforsamlingsbeslutninger i strid med aksjeloven § 5-21, preskriberes ikke, jf. aksjeloven § 5-23 andre ledd nr. 2. Hordaland tingrett har i dom av 23. desember 2021 slått fast at uttaket av utløsningsklausulen fra Selskapet sine vedtekter 24. juni 2021, var myndighetsmisbruk. Beslutninger som innebærer myndighetsmisbruk er nulliteter, jf. Truyen, i «Aksjonærers myndighetsmisbruk» side 466. Ifølge tingretten er utløsningsklausulen ikke gyldig tatt ut av Selskapets vedtekter. En gjeninnsetting av utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter vil ikke hindre omsetning av aksjeleiligheter i Trikkebyen, jf. også betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021. Selskapet har anket Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022. Ankeforhandling er berammet til uke 34 år 2023. Selskapets styre vil foreslå for Selskapets ordinære generalforsamling, som er berammet til 9. mai 2023, å gjeninnsette utløsningsklausulen i Selskapets vedtekter § 4. Om Selskapets generalforsamling beslutter en slik gjeninnsetting vil det angivelige myndighetsmisbruket av 24. juni 2021 reverseres. En slik reversering vil øke sannsynligheten for at Selskapet blir frifunnet av lagmannsretten og tilkjent sakskostnader.



VEDTEKTER

FOR

AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

§ 1 Navn

Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærs 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, AS-Bergens Sporveisfunksjonærs 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.

Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.

§ 5 Overdragelse av aksjeiligheter

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 20~~ april 2023

Side: 1 av 2

Vedlegg 3

34 av 57

Nye090523 vedtekter.pdf



§ 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 20-~~april~~-20232
Side: 2 av 2

Vedlegg 3

35 av 57

Nye090523 vedtekter.pdf

AS Bergen Sporveisfunksj. BS

Hvordan kan salg av råloft løse aksjelagets utfordringer?

Status

Rettsaken er anket, og vi kommer til å stå lenge uten å få svar på hva som skjer og hvordan.

Jeg har tenkt mye på dette, og vet at det gjelder mange av de andre beboerne i de 111 leilighetene aksjelaget omfatter.

Kravet var 17 millioner kroner, som vi ikke har tilgang på, og vi ble derfor nødt til å anke.

Beboerne sitter på ressurser

- Jeg har sett litt på tallene og ressursene vi som eier leilighetene sitter på. Jeg innså etter hvert at vi sitter på omtrent 1800 kvadratmeter med råloft.
- Jeg har litt erfaring innen eiendom, og ser at vi kan selge disse råloftene, 14 stk til eiendomsutviklere.
- Eiendomsutviklerne vil kunne kjøpe råloftene for mer enn vi trenger for å kjøpe oss ut av rettssaken.
- De vil deretter pusse opp leilighetene, for så å selge de videre til privatpersoner.
- Dette vil også føre til omtrentlig 28 nye leiligheter i aksjelaget.

Estimat

Jeg skjønner at dere i styret blir nødt til å se gjennom forslaget før vi kan gå videre med planlegging. Jeg har tatt meg litt tid til å se på mulighetene slik at dere har bedre oversikt. Vedlagt.

- Alle tallene jeg har brukt som priser og lignende er naturligvis antatte tall, men er antatt ut ifra hvordan markedet står i dag og hva jeg og andre jeg har pratert med innenfor fagfeltet anser som realistisk.
- Jeg har allerede vært i kontakt med en kollega som har drevet med lignende prosjekter tidligere, og han kommer fort på banen om dette er noe vi finner ut vi vil gå videre med.

Sikring

Vi bør legge inn en kjøpsklausul i salgskontraktene som sørger for at fremtidige eiere av leilighetene er privatpersoner og faste beboere, som også må få andeler aksjelaget.

Fordeler, side 1

- Konsekvensene av dette vil være som følger:
- Vi blir ferdige med rettsaken
- Alle de 111 leilighetene går litt opp i verdi, fordi risiko knyttet til rettsaken blir avsluttet
- Vi får 28 nye leiligheter inn i aksjelaget. Det bidrar til lavere felleskostnader, ved at det blir flere å dele en del av kostnadene på. Her må man også se på felles skjeld
- Området Møhlenpris får mange nye tilflyttere

Fordeler, side 2

- Vi har økonomi til å gjøre andre oppussinger på byggene, for eksempel i kjellern og i gårdene, bytte av ytterdører, utelys, nye avløpsrør, finere trappeoppganger mer.
- Oppgraderte kjellere vil kunne bli helt tørre og vil kunne erstatte loftet som lagringsplass.
- Styret har tidligere ønsket at alle aksjer skal være A-aksjer. Dette blir en ny mulighet til å gjennomføre en ny aksje-fordeling, hvor alle får a-aksjer. Jeg foreslår at de nye tilflytterne bli tildelt a-aksjer, og at de eksisterende b-aksjene blir erstattet med a-aksjer. (Ny-tegning av aksjer)

Forslag til generalforsamling

- Jeg foreslår at forslaget om å selge loftene tas opp på generalforsamlingen. Loftene bør selges en og en, for å få flest mulig budrunder og mest mulig ut av salget.
- Jeg synes at alle nåværende beboere skal ha forkjøpsrett, så lenge man byr på prisantydning. (Mulig det skal være en fast pris for beboerne?)
- Vi bør derfor ha to salgrunder. Først en runde innad i sameiet, hvor alle beboere har mulighet til å vise interesse. Beboere burde da ha et krav om å kjøpe til forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og få det tilgjenglig prisen.
- De gjenværende loftene etter internsalg, burde være mellom aktuelle eiendomsutviklere. Der har jeg vært i kontakt med et par allerede og kan sette opp denne runden, her starter budene på forhåndsavtalt kvadratmeterpris, og selges til høystbydende innenfor satt frist.
- Overskuddet kan brukes til å nedbetale fellesgjeld eller oppussing.
- Eventuelle investorer bør få unntak fra vedtektene, med tanke på felleskostnader, beboerkrav og lignende en overgangsfase, mens loftene ferdigstilles.

Prisnivå for beregninger

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Bergen i dag ligger på rundt 49 tusen kroner. I Kons Børs Gate ligger den like over 20 tusen kroner.
- Jeg foreslår at vi begynner med en kvadratmeterpris på rundt 15 tusen i internsalget, s kan budrunden for eksterne investorer være åpent, men starte på rundt 15 også.
- Selger vi alle loftene til minst 15 tusen per kvadrat, er vi antagelig 10 millioner i overskudd etter rettssaken.
- Hva disse brukes på kan vi stemme over i en ny generalforsamling, men jeg foreslår videre oppussing av fasadene og kjellerrommene. Se vedlagte filer for tall og fremskrittplan.

Jeg har sett på hvordan økonomi kan blir ved en slik løsning og setter gjerne opp et møte med og eventuelt før styret før generalforsamlingen, for å finne den best mulige løsningen.

For beboere

- Verdiøkning 111 leiligheter, risiko m. rettssak ute av bildet
 - Anke trekkes
 - Kjøper ut for funksjonærforeningen for 17 millioner kroner
- Lavere felleskostnader
 - Flere leiligheter, økt kapital i sameiet

For beboere II.

- Mulighet for forkjøpsrett
 - Internsalg og fin investeringsmulighet for interesserte beboere
- Lydisolering
- Oppussing
- Ferdig med rettssak

Salget

- Eiendomsutviklere
- Forkjøpsrett internt
- Budrunde
- 14 salg
- Én leverandør
- Fortjeneste

Utviklere

- Interne
- Eksterne
- Unntak fra sameiets vedtekter
 - Blir aksjeleiligheter når utviklere har solgt videre

Jurisdiksjon og lignende prosjekter

- Eksempel der Bergen kommune har utvidet boareal med kjeller og loft:
<https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/5824511/Prospekt>

Kommunen

- Forslaget mitt tilfredsstillter krav om:
 - Takhøyde
 - Fasade
 - Vinduer
- Nye tilflyttere er positivt for området sett fra kommunens ståsted
- Ny lov av 2016 åpner for å ta i bruk kjellere og loft til boliger
 - <https://www.byggstart.no/artikler/bygge-ut-loft-regler>

Frem mot generalforsamling 9. mai

- Møter først
- Hele styret må ha god kjennskap til forslaget
- Infoskriv til beboere, alle kommer forberedt

Pris og tall

- 14 innganger
- 111 leiligheter
- Ca 1800 kvm råloft
- 15 000 kvmpris
- Ca 27 millioner salgspris
- 10 millioner overskudd etter rettssak
- I underkant av 2 millioner per loft, 130kvm per loft
- To leiligheter per loft, to innganger, 28 nye leiligheter, 139 totalt

AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

Adresser
Konsul Børs Gate 9
Konsul Børs Gate 9A
Konsul Børs Gate 11
Konsul Børs Gate 13
Konsul Børs Gate 13A
Konsul Børs Gate 13B
Konsul Børs Gate 15
Konsul Børs Gate 15A
Stubs Gate 3
Stubs Gate 3A
Stubs Gate 5
Stubs Gate 5A
Stubs Gate 7
Stubs Gate 7A

Antall Leiligheter	
	111
Aksjekapital	
Sum	NOK 133 000,00
Antall aksjer	665
Verdi 1 aksje	NOK 200,00

Loft	
Antall innganger	14
Antall loft	14
Kvm loft per inngang	130
Totalt kvm loft	1820
Salgspris per kvm	NOK 15 000,00
Total salgspris	NOK 27 300 000,00

Sammenligning med leil 41 (Erlend)	
Kjøpssum	NOK 1 780 000,00
Antall kvm	64
Pris per kvm	NOK 27 812,50
Pris per kvm loft for investor	NOK 15 000,00

Renoveringskostnader	
Totalrenovering per kvadrat	NOK 14 000,00
Per loft	NOK 1 820 000,00
Profitt per loft etter OP	NOK 2 652 650,00

Gjeld	
Kjøpe ut rettssak	NOK 17 000
Fellesgjeld	
Pluss/minus salg	NOK 10 300
Rest. Per leil	

Verdi ferdige leiligheter	
Kvm til salgs	27 300
Kjøpt for	NOK
Kvmpris etter OP	NOK
Salgspris	NOK 89 91
Profitt	NOK 62 61

Verdi per ferdigloft	
Kvm	
Kjøpt for	NOK 1 95
Kvmpris etter OP	NOK
Salgspris	NOK 6 42
Profitt	NOK 4 47

Oppussing og innflytting

- Vi burde ha klausuler i kjøpskontraktene på en forhåndsbestemt og godkjent leverandør som foretar seg arbeidet i på alle loftene, for å samkjørt det og minimere antall mennesker som beveger seg inn og ut av blokkene
- De omtrentlig 30 nye innflytterne blir deleiere i sameiet, betaler felleskostnader og tildeles aksjer, hvorav alt er a-aksjer
- Utviklerne må få unntakt fra vedtektene

Kontakt

- 971 84 930

-

- Konsul Børs gate 15A, H0301, 5006 Bergen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 2115 **Selskapsnavn:** AS Bergen Sporveisfunksj. Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.