

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til våre medlemmer.

Bergen 8. mars 2023

**Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
onsdag 29. mars 2023 kl. 1300**

Sted: Fellesstuen i Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjordsveien 3

Til behandling foreligger:

1. Regnskap for 2022. Til informasjon: Oppsummering om driften 2022, Budsjett 2023
2. Kontrollkomitèens uttalelse.
3. Kontingent.
Styret innstiller på uendret kontingent. Tidligere fastsatt til kr 2 000 for livsvarig medlemskap.
4. Honorar til tillitsvalgte
Styrets innstilling er å holde på de siste års satser som er kr 8 000 til hvert styremedlem og kr 25 000 til styrets leder.
5. Valg.
Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

NB Styret vil orientere om de 8 nye leilighetene i byggeprosjektet «Stasjon Paradis» som blir ferdigstilt april 2024 – kriterier og prioritering/fordeling.

Vi håper å se mange av våre medlemmer på generalforsamlingen der det vil bli en enkel servering. Generalforsamlingen krever ikke påmelding, men av hensyn til serveringen ser vi gjerne at medlemmene melder sin deltakelse. Vær så snill å skrive navnet opp på lister som er utlagt i Årstadveien 27/Øyjorden, eventuelt ring / SMS 90137800 eller e-post mikonsult@online.no Det ordnes også med transport for dem som melder seg fra de 10 leilighetene som er i Adolph Bergs vei.

Man kan også samtidig melde om man ønsker å delta i samkjøring/transport som organiseres for medlemmene med avgang kl 1230 fra Blichfeldt/Meyers Aldersbolig i Årstadveien 27 til Øyjordsveien 3 hvor generalforsamlingen avholdes.

Med vennlig hilsen
FORENINGEN BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Arne M. Troye
Styrets leder

Vedlagt generalforsamlingsdokumenter:

Vedlegg 1 Sak 1 og 2.: Oppsummering av driften, resultatregnskap, balanse, noter, legatoversikt og kontrollkomitèens uttalelse.
Revisjonsberetning er lagt ut på www.foreningenbha.no

Forretningsfører/Daglig leder
Morten Mikkelsen

Kontoradresse
Årstadveien 27

Tlf. : 90 13 78 00
Adolph Bergs vei 58 - 62
10 leiligheter

E post: mikonsult@online.no

5009 Bergen
www.foreningenbha.no
Drift/vaktmester
Tlf: 99 01 23 06

Halvorsens og Thesens aldersbolig
Øyjordsveien 3

Blichfeldt/Meyers aldersbolig
Årstadveien 27

FORENINGEN BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER OPPSUMMERING - DRIFTEN FOR ÅRET 2022

Formål og virke.

Foreningen har til formål å opprette og drive aldersboliger for personer som har hatt eller har sitt yrke, eller har hatt ektefelle innenfor privat sektor – handel, bank, finans, forsikring, industri og maritim sektor. Foreningen har ikke erverv til formål og det tilbys leiligheter til en subsidiert leiepris. Virkeområde for 2022 omfatter drift av to eiendommer, Blichfeldt/Meyers Aldersbolig i Årstadveien og Halvorsens og Thesens Aldersbolig i Øyjorden. Videre leies det ut 10 leiligheter som Foreningen v/Halvorsens og Thesens Aldersbolig har kjøpt i Sameiet Adolph Bergs vei 58 – 62.

Mål og Strategidokument

Styret har utarbeidet overordnet visjon, strategi og mål for Foreningen. Foreningen ønsker å tilby moderne og hensiktsmessige leiligheter for medlemmene – til subsidiert leie. Standard, kvalitet, størrelse og servicetilbud skal tilpasses Foreningens målgruppe. Styret har gjort drøftinger om at man skal skape fellesskap og sosiale aktiviteter/arrangementer som skaper samhold og motvirker ensomhet og demens.

10 leiligheter i Sameiet Adolph Bergs vei 58 – 62 – utleiet fra januar 2021

Foreningen v/Halvorsens og Thesens Aldersbolig kjøpte 10 leiligheter i et leilighetsprosjekt på Sletten/Landås. Sameiet Adolph Bergs vei 58 – 62 inneholder 52 selveierleiligheter. Det er gode tilbakemeldinger fra leietakerne som har flyttet inn der.

Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjorden. Vurdering utvikling/rehabilitering.

Styret har hatt en gjennomgang av en mulighetsstudie for å vurdere ombygning av eksisterende bygg. Bybanen har i sitt forslag til reguleringsplan krevd at man må gi fra seg deler av tomten som dermed begrenser muligheter for økt utnyttelse av eiendommen/tomten. Styret har sendt svar på høringsuttalelse som gir en bedre løsning for eiendommen. Styret har besluttet at Foreningen ikke kan ta risiko med å delta i et ombygningsprosjekt eller rehabilitering av bygget. Da vurderer styret at bygget blir lagt ut for salg i og salgsgevinsten vil benyttes til kjøp av andre leiligheter for Foreningens medlemmer. Det er fremdeles 7 av 50 leiligheter som bebos av de eldre.

Det er i 2022 gjort avtale om kjøp av 8 leiligheter i byggeprosjektet Stasjon Paradis.

Som en del av strategien ved salg av Øyjorden forberedes det for nye botilbud. Stasjon Paradis har 22 leiligheter, der Foreningen har kjøpt/reservert 8 av dem. Disse er blant de minste og dermed tilpasset målgruppen. Men alle har to soverom og terrasse/balkong. Ferdigstillelse blir 1. kvartal 2024. Prosjektet vil bli presentert for medlemmene på årets Generalforsamling i april. Leietakerne i Øyjorden og på Årstad vil få prioritet.

Blichfeldt/Meyers aldersbolig, Årstadveien.

Det planlegges og iverksettes økt vedlikehold ut fra at de fleste tekniske installasjoner nå er mer enn 30 år siden oppgraderingene ble foretatt i 1990. Alle vinduer inne i «buen» vil bli skiftet i 2023. Foreningen arbeider for å holde bygget i god teknisk stand og har vedlikeholdstiltak på alle fellesarealer og utearealer.

Halvorsens og Thesens aldersbolig vurderes å bli lagt ut for salg i løpet av 2024.

Styret har tidligere vurdert at bygget i Øyjorden vurderes som lite fremtidsrettet i forhold til de behov og ønsker dagens seniorer har til spesielt størrelse og standard/kvalitet. Ledige leiligheter leies ut til utvalgte studenter. Stiftelsen er blitt skattepliktig etter vedtak av Skattekontoret. Vedtaket er påklaget og svar er ikke kommet. Skattekostnaden føres i Stiftelsens legatregnskap.

Velferdstilskudd til sosiale sammenkomster.

For begge bygg har Foreningen gitt velferdstilskudd og støtte til sammenkomster og aktiviteter for beboerne. Det er valgt beboerrepresentant i hver av aldersboligene. Leietakerne på Sletten blir invitert med på aktiviteter/sammenkomster som Foreningen støtter.

Finansplasseringer.

Foreningens finanskapital forvaltes på en forsvarlig måte hensyntatt styrets vurdering av sikkerhet og muligheten til å oppnå en tilfredsstillende avkastning. Det er utarbeidet en forvaltningsstrategi der man ser plasseringen av Foreningens kapital og legater samlet. Mest mulig av kapitalen er plassert i rente- og kredittobligasjonsfond. Styret er fornøyd med avkastningen i 2022.

Medlemmer - WEB side, www.foreningenbha.no – Handelsstandens Seniorboliger

Ved utgangen av året var medlemstallet 146. Det er innmeldt 5 nye medlemmer i 2022 - der noen av dem har også vist interesse for eventuelle nye botilbud. Søkere på leiligheter, etter de er klarert i henhold til formelle kriterier, rangeres etter ansiennitetsprinsippet. Det er laget en enkel internettside/webseite som beskriver Foreningen og dagens botilbud. Styret ønsker å gjøre Foreningen og dens virksomhet bedre kjent ved å benytte sosiale medier og gi informasjon til andre som er i målgruppen for å kunne være medlemmer og benytte Foreningens botilbud. På Facebook er det opprettet en side med navnet «Handelsstandens Seniorboliger»

Foreningens legater - utdelinger

Foreningen bestyrer legater og fonds som ligger naturlig til rette opp mot Foreningens formål. Legatene er opprettet ved gaver/donasjoner til Foreningen. Noen av gavedisposisjonene er juridisk en del av Foreningen og fremkommer som en del av Foreningens opptjente egenkapital. De selvstendige legater vises i vedlegg til regnskapsoversikten.

Det gies en takk til styret i Bjørneseths Fond som har gitt legatstøtte i 2022. Det er også mottatt legatstøtte fra Skipsreder Harald Eie's Fond. C. Sundts legat gir, etter egen søknad, legatporsjoner til noen av de beboere/medlemmer som har svak økonomi.

Generelt 2022

Styret har hatt 4 møter i 2022. Styret er glad for at man har kunnet gi nye botilbud og setter pris på at tilbudet om leiligheter er etterspurt.

Styret takker alle leietakere for at man bidrar til et godt bomiljø og at man deltar i felles arrangementer og har sosial kontakt.

Bergen, 31.12.22 / 23.02.23

For Styret

Morten Mikkeisen
Daglig leder/forretningsfører

Resultatregnskap

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

	Note	'2022	'2021	Budsjett -23
Driftsinntekter og driftskostnader				
Leieinntekter		8 161 222	7 741 494	8 497 000
Varmeinnbetalinger		320 973	316 800	322 000
Kontingenter		10 000	18 000	12 000
Tilskudd fra legater, andre		22 866	35 481	24 000
Aminstrasjon fonds og legater		76 000	76 000	76 000
Sum driftsinntekter	2	8 591 061	8 187 775	8 931 000
Lønn, pensjon og adm.honorar	3	706 503	680 312	720 000
Styrehonorar inkl avgift	3	65 037	65 037	65 000
Revisjon og jur.bistand	4	27 484	24 766	50 000
Tlf, data, kontorhold		119 828	107 253	120 000
Strøm, varme fellesutgifter		1 159 523	965 893	1 115 000
vedlikehold bygg. service, drift		1 099 413	1 036 574	1 450 000
Vaktmestertjenester, renhold		487 238	494 742	500 000
Honorar, bistand, utvikling nybygg		112 216	83 209	100 000
Velferd, arrangementer beboere		54 354	39 893	46 000
Diverse utg. TV/internett		568 722	512 609	590 000
Kommunale avg.,forsikring		1 067 963	1 016 856	1 090 000
Avskrivninger	5	680 000	680 000	680 000
Sum driftskostnader		6 148 281	5 707 143	6 526 000
Driftsresultat		2 442 780	2 480 632	2 405 000
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt		8 483	957	
Verdiendring/avkastning obligasjonsfond		343 314	570 127	400 000
Resultat av finansposter		351 797	571 084	400 000
Resultat		2 794 577	3 051 717	2 805 000
Disp. Halvorsens og Thesens aldersbolig	2	2 762 430	2 402 151	2 805 000
Årsresultat		32 147	649 566	0
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		32 147	649 566	
Sum overføringer		32 147	649 566	

Balanse

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Blichfeldt/Meyers aldersbolig	5	11 660 000	8 840 000
Sum varige driftsmidler		11 660 000	8 840 000
Finansielle anleggsmidler			
Holberg Likviditet		3 286 433	3 237 763
Holberg Kreditt		5 982 098	5 687 454
Sum finansielle anleggsmidler	6	9 268 531	8 925 217
Sum anleggsmidler		20 928 531	17 765 217
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer/Periodiserte poster		29 992	18 309
Sum fordringer		29 992	18 309
Investeringer			
Bankinnskudd, høyrentekonto	7	1 080 371	1 794 413
Sum omløpsmidler		1 110 364	1 812 722
Sum eiendeler		22 038 895	19 577 939

Balanse

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

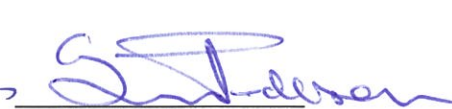
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fonds og legater i fellesmassen	8	18 408 202	18 376 055
Sum opptjent egenkapital		18 408 202	18 376 055
Sum egenkapital	1	18 908 202	18 876 055
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 690	13 382
Skyldige feriepenge inkl avgift		85 170	85 170
Skyldig offentlige avgifter		64 752	71 798
Avregning Halvorsens og Thesens Ald.		2 762 430	402 151
Annen korts.gjeld Forskudd leie		186 650	129 383
Sum kortsiktig gjeld		3 130 693	701 884
Sum gjeld		3 130 693	701 884
Sum egenkapital og gjeld		22 038 895	19 577 939


Bergen, 23.02.2023

Styret i Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger


Arne M. Troye
styreleder


Christine Kahrs
nestleder


Siri H.O. Pedersen
styremedlem


Ove Johannessen
styremedlem


Bjørn-Frode Schelderup
styremedlem


Morten Mikkelsen
daglig leder

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger - Noter til årsregnskapet 2022

Note 1. Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Unntaksreglene for små foretak er benyttet dersom ikke annet er angitt.

Note 2. Aldersboligenes drift.

	Halvorsens og Thesens Boenheter i Adolph Bergs vei	Blichfeldt/Meyers Aldersbolig	Halvorsens og Thesens Aldersbolig i Øyjorden
Leieinntekter og kostnader fordelt for to aldersboliger			
Leieinntekter	1 108 020	3 129 086	3 924 116
Varmeinnbetalinger			320 973
Sum	1 108 020	3 129 086	4 245 089
Revisjon	5 000	12 484	
Strøm/varme, Fellesutgifter	215 987	316 293	627 243
Vedlikehold bygg, service, drift		749 924	349 488
Vaktmestertjeneste, renhold		236 926	250 312
Velferd, arrangementer, TV/internett, diverse utg.	7 531	269 784	279 303
Kommunale avg., forsikring	77 099	459 798	531 067
Intern administrasjon. Eliminert i konsolidert oppsett.		195 000	195 000
Honorar skatteadv, bistand nytt prosjekt, flyttinger	16 869		35 781
Avskrivninger		680 000	
Sum	322 486	2 920 210	2 268 194
Resultat	785 534	208 876	1 976 895

Note 3. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader administrasjon består av følgende poster:

	2022	2021
Lønninger, feriepenger	668 481	631 007
Arbeidsgiveravgift	133 194	122 229
Pensjonskostnader netto		
Fordelt interne prosjekter	-95 172	-72 924
Sum lønnskostnader	706 503	680 312

Antall årsverk

0,69

Godtgjørelser

Lønn, feriepenger

Daglig leder

Styret

Honorar ekstraord., legater, strategi, utvikl. bygg

608 753

57 000

95 172

Note 4. Honorarer revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 utgjør kr. 21 987 eks mva som i sin helhet gjelder revisjon.

Note 5. Varige driftsmidler.

	Nytt byggeprosjekt Depositum innbetalt	Blichfeldt/Meyers Aldersbolig	Sum
Anskaffelseskost 1.1.		17 000 000	17 000 000
Tilgang/Avgang	3 500 000		3 500 000
Anskaffelseskost 31.12.		17 000 000	20 500 000
Årets avskrivninger		680 000	680 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		8 840 000	8 840 000
Balanseført verdi 31.12.		8 160 000	11 660 000
Årets avskrivninger			680 000
Forsikringssummer:	Blichfeldt/Meyers Aldersbolig Årstadveien 27 Halvorsens og Thesens Aldersbolig, Øyjordsveien 3		

Note 6. Egenkapital.

	Grunnkapital	Fonds og legater i fellesmassen	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	500 000	18 376 054	18 876 054
Årets resultat		32 147	32 147
Pr. 31.12.	500 000	18 408 201	18 908 201

Note 7. Bundne midler.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 100 425.

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Summarisk oversikt over to selvstendige stiftelser

	2022	2021
Eiendeler/Plasseringer		
Bankinnskudd, særvilkår	2 374 019	2 916 499
Obligasjonsfond, Holberg Kreditt	4 967 879	4 723 191
Rentefond, Holberg Likviditet	4 863 162	4 791 142
Til gode Foreningen BHA	2 762 430	402 151
Eiendommer		
10 leiligheter Sletten/Adolph Bergs vei 58-62	31 804 240	31 804 240
Øyjordsveien 3 (Halvorsens og Thesens aldersbolig)	<u>7 235 906</u>	<u>7 235 906</u>
SUM	54 007 636	51 873 128
Gjeld. Skyldig skatt	1 353 319	843 593
Egenkapital		
Bergen Handelsstands Aldersboligers Fellesfond *	5 389 833	5 254 862
Halvorsens og Thesens aldersbolig	<u>47 264 485</u>	<u>45 774 674</u>
SUM	54 007 636	51 873 128

* Fondet/Stiftelsen er opprettet i 2011 og er en sammenslåing av 14 legater :

Astrid og Olaf Johnsens Legat	Idius Martens Familielegat
Kjøbmann Johan A Mowinckels Legat	Konrad Meyer og Hustrus Legat
Kjøbmann Johan Troye og Hustru Berit's Legat	Kjøpmann Peter Reeds Legat
Løkke Margrethe Clasens Legat	Kjøpmann Lars Sundts Legat
Kjøpmann Olaf Ellingsens Legat	Mathilde og Bailli Knudtzons Legat
Chr Hagemanns Legat	C Kroepeliens Legat for Handelsstanden
Kjøbmann Sebbe Andersen og H Lina F Pettersens Legat	Johan og Rikke Amelns Gave

KONTROLLKOMITEENS UTTALELSE 2022

I henhold til vedtektenes § 13 skal kontrollkomitéen "føre tilsyn med foreningenes virksomhet og påser at lovene overholdes. Den skal herunder gjennomgå styrets forhandlingsprotokoll. Komitéen skal for øvrig ha anledning til å gjennomgå og forlange seg forelagt alle saker som komitéen selv bestemmer, herunder foreningens regnskaper og arkiver".

Kontrollkomitéen har gjennomgått det reviderte årsregnskap som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger - samt en oppsummering om driften 2022. Årsregnskapet er avgitt av foreningens styre og revisjonsberetningen av revisjonsselskapet Olstad AS. Kontrollkomitéen konstaterer at midlene er anvendt i samsvar med foreningens formål, beskrevet i vedtektenes § 1.

Referater fra styremøte/informasjon til styret det siste år og generalforsamlingsprotokoll fra 2022 er fremlagt og gjennomgått. Når det gjelder selvstendige legater og fonds under foreningens administrasjon, har kontrollkomitéen fått seg forelagt regnskaper for 2022. Revisjonsberetninger foreligger for de selvstendige legater.

Kontrollkomitéen er kjent med at styret i Foreningen har inngått avtale om kjøp av 8 leiligheter i et byggeprosjekt på Paradis.

Styret har utarbeidet en forvaltningsstrategi for plasseringene av de finansielle midlene til Foreningen og de to selvstendige legater/fonds under foreningens administrasjon. Oversikt over de finansielle plasseringer er forelagt kontrollkomitéen.

Bergen 24. februar 2023 Turid Hagelsteen (Hans Edvard Seim har trukket seg pga sykdom)

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til Generalforsamling 29. mars 2023.

Valgkomitèens innstilling.

1. 3 styremedlemmer for 2 år.
På valg står Arne Troye, Siri H. O. Pedersen og Ove Johannessen.
Arne Troye har deltatt i styret siden 1999 og som styreleder siden 2012. Ove Johannessen har deltatt i styret siden 2012, Siri H. O. Pedersen ble valgt inn i styret i 2020.

Ut fra en samlet vurdering i forhold til valgkomitèens retningslinjer om blant annet funksjonstid, kompetanse, balanse mellom kjønn og kontinuitet - foreslåes det gjenvalg på Arne Troye for ett år. Ove Johannessen og Siri H. O. Pedersen for 2 år.

Øvrige styremedlemmer er ikke på valg, Christine Kahrs og Bjørn-Frode Schjelderup.

Av vedtektene fremgår det at styret selv velger sin leder og nestleder.

2. 1 medlem av kontrollkomitèen for 2 år. På valg er Turid S Hagelsteen (innvalgt 2018) Hun foreslåes gjenvalgt.
Det andre medlem av kontrollkomitèen, Hans Edvard Seim har trukket seg pga sykdom. Som ny i kontrollkomitèen foreslåes Bjørn Erdal for ett år.
3. 2 medlemmer av valgkomitèen for 1 år - Nåværende medlemmer Eva von Hirsch (innvalgt 2021) og Nordahl Anthonisen (innvalgt 2011)
Forslaget er gjenvalg av begge medlemmer.
Den tredje person i valgkomitèen er leder i Kontrollkomitèen.
4. Revisor for 1 år. Foreslåes gjenvalg på revisjonsselskapet Olstad AS

Nærmere presentasjon av kandidatene vil bli gitt på Generalforsamlingen eller ved å kontakte leder i valgkomitèen, Nordahl Anthonisen.

Bergen, 8. mars 2023

Nordahl Anthonisen Eva von Hirsch Turid S Hagelsteen