

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til våre medlemmer.

Bergen 2. april 2025

**Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
tirsdag 29. april 2025 kl. 1200**

Sted: Den nye Fellesstuen i 1. etg mot vest i Årstadveien 27

Til behandling foreligger:

1. Regnskap for 2024. Til informasjon: Oppsummering om driften 2024, Budsjett 2025
2. Kontrollkomitèens uttalelse.
3. Kontingent.
Styret innstiller på uendret kontingent. Fastsatt i 2024 til kr 3 000 for livsvarig medlemskap.
4. Honorar til tillitsvalgte
Styrets innstilling er å holde på satser som ble vedtatt i 2024, som er Kr 10 000 til hvert styremedlem og kr 30 000 til styrets leder.
5. Valg.
Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

NB Styret vil orientere om Stiftelsen Halvorsens og Thesens Aldersbolig sine planer å søke etter nye botilbud for disponering av gevinsten på ca kr 65 millioner fra Øyjordsveien 3 som ble solgt i 2024. Kr 17 millioner er benyttet 1.1.2025 til å erverve 4 leiligheter fra Foreningen BHA på Stasjon Paradis – der Foreningen BHA hadde kjøpt 8 enheter.

Generalforsamlingen krever ikke påmelding, siden det er ikke noe servering i år.

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, budsjett, legatoversikt og kontrollkomitèens uttalelse.
Sak 5. Valgkomiteens innstilling er på siste side.
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

Stasjon Paradis
Nestunvegen 3

Drift/vaktmester
Tlf: 99 01 23 06

Blichfeldt/Meyers aldersbolig
Årstadveien 27

Resultatregnskap

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter	3	8 500 541	8 760 530
Varmeinnbetalinger	3	244 918	325 705
Kontingenter		44 000	32 000
Tilskudd fra legater, andre		422 115	0
Aminstrasjon fonds og legater		76 000	76 000
Sum driftsinntekter	3	9 287 574	9 194 235
Lønn, pensjon og adm.honorar	2, 3	797 562	728 639
Styrehonorar inkl avgift	2, 3	79 870	65 037
Revisjon og jur.bistand	3	58 125	30 000
Tlf, data, kontorhold	3	109 041	133 269
Strøm, varme fellesutgifter	3	997 973	1 048 806
vedlikehold bygg. service, drift	3	2 098 088	2 336 626
Vaktmestertjenester, renhold	3	431 231	509 170
Honorar, bistand, utvikling nybygg	3	441 715	131 179
Velferd, arrangementer beboere	3	37 852	27 726
Diverse utg. TV/internett	3	603 490	585 174
Kommunale avg.,forsikring	3	1 083 532	1 135 158
Avskrivninger	3, 4	544 000	680 000
Sum driftskostnader		7 282 479	7 410 784
Driftsresultat	3	2 005 094	1 783 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	15 867	43 208
Verdiendring/avkastning obligasjonsfond	3, 6	188 146	950 820
Annen rentekostnad	3	278 221	0
Resultat av finansposter		-74 208	994 028
Resultat	3	1 930 886	2 777 479
Disp. Halvorsens og Thesens aldersbolig		1 804 353	2 694 872
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat	7	126 533	82 607
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	126 533	82 607
Sum overføringer		126 533	82 607

Balanse

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Blichfeldt/Meyers aldersbolig/Stasjon Paradis	4, 8	42 434 328	10 980 000
Sum varige driftsmidler	4	<u>42 434 328</u>	<u>10 980 000</u>
Finansielle anleggsmidler			
Holberg Likviditet	6	0	3 445 319
Holberg Kreditt	6	0	6 774 032
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>10 219 351</u>
Sum anleggsmidler		<u>42 434 328</u>	<u>21 199 351</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		400 000	0
Fordringer/Periodiserte poster		134 573	18 125
Sum fordringer		<u>534 573</u>	<u>18 125</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, høyrentekonto	5	332 103	198 469
Sum omløpsmidler		<u>866 676</u>	<u>216 594</u>
Sum eiendeler		<u>43 301 004</u>	<u>21 415 945</u>

Balanse


Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

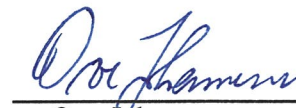
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	7	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fonds og legater i fellesmassen	7	18 617 342	18 490 809
Sum opptjent egenkapital		<u>18 617 342</u>	<u>18 490 809</u>
Sum egenkapital	7	<u>19 117 342</u>	<u>18 990 809</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	8 177
Skyldige feriepenge inkl avgift		145 485	102 307
Skyldig offentlige avgifter		108 513	76 680
Avregning Halvorsens og Thesens Ald.		5 400 274	2 057 302
Annen kortsiktig gjeld	8	18 343 517	0
Annen korts.gjeld Forskudd leie		185 873	180 670
Sum kortsiktig gjeld		<u>24 183 661</u>	<u>2 425 136</u>
Sum gjeld		<u>24 183 661</u>	<u>2 425 136</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 301 004</u>	<u>21 415 945</u>

Bergen, 20.03.25


Styret i Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger


Arne M. Troye


Siri H.O. Pedersen


Ove Johannessen


Bjørn-Frode Schjelderup


Anne Kverneland Bogshes


Morten Mikkelsen
daglig leder

Noter

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Foreningen har ikke erverv til formål og er således en skattefri institusjon.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	769 003	695 597
Arbeidsgiveravgift	108 429	98 079
Sum	877 432	793 676

Selskapet har i 2024 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Noter

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Note 3 Aldersboligenes drift.

	Stasjonen Paradis	Halvorsens og Thesens - Adolph Bergs vei	Blichfeldt/ Meyers	Halvorsens og Thesens - Øyjorden
Leieinntekter	563 863	1 216 662	3 366 830	3 353 186
Varmeinnbetalinger	0	0	0	244 918
Kontingenter, tilskudd legater, adm.	0	0	0	0
Inntekter pr bygg	563 863	1 216 662	3 366 830	3 598 104
Lønn, styrehonorar	0	0	0	0
Revisjon	6 000	6 500	18 125	15 000
Tlf, data, kontorhold,web	0	0	0	0
Strøm/varme, fellesutgifter	119 690	203 960	250 090	424 234
Vedlikehold bygg, service, drift	76 421	16 303	1 653 434	351 930
Vaktmestertjeneste, renhold	0	0	237 069	194 160
Velferd, arrangementer, TV/internett, div.	0	10 565	316 256	280 905
Kommunale avg., forsikring	30 288	80 326	569 478	403 440
Fordeling intern adm.	50 000	50 000	195 000	300 000
Honorar skatteadv, bistand nytt prosjekt, flyttinger	67 788	49 300		284 589
Avskrivninger		339 200	544 000	0
Driftskostnader pr bygg	350 187	756 155	3 783 451	2 254 258
Renteinntekter, verdijustering fond	0	0	0	0
Rentekostnader	278 221	0	0	0
Netto resultat pr bygg	- 64 545	460 507	- 416 621	1 343 846

Noter

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Note 4 Anleggsmidler

	Stasjon Paradis	Blichfeldt/ Meyers Aldersbolig	Andel tomteverdi	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	3 500 000	13 600 000	3 400 000	20 500 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	30 498 328		1 500 000	31 998 328
= Anskaffelseskost 31.12.24	33 998 328	13 600 000	4 900 000	52 498 328
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		10 064 000		10 064 000
= Bokført verdi 31.12.24	33 998 328	3 536 000	4 900 000	42 434 328
Årets ordinære avskrivninger		544 000		544 000
Økonomisk levetid	0-75 år	25 år		

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 153 201.

Note 6 Holberg Fond

	Markeds Verdi	Balanseført verdi	Årets avkastning
Holberg Likviditet og Kreditt innløst april 2024	0	0	188 146

Note 7 Egenkapital.

	Grunnkapital	Fonds og legater i fellesmassen	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	500 000	22 824 242	-4 333 433	18 990 809
Årets resultat	0	0	126 533	126 533
Pr. 31.12.	500 000	22 824 242	-4 206 900	19 117 342

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger har i 2024 kjøpt 8 leiligheter i Stasjonen Paradis. Fire av disse leilighetene blir solgt til Halvorsen og Thesen Aldersbolig for NOK 18 343 517. Overdragelse av leilighetene er i starten av 2025. Foreningen har mottatt forskuddsbetaling for denne transaksjonen og beløpet inngår i foreningens kortsiktige gjeld ved årsslutt 2024.

FORENINGEN BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER STIFTELSEN HALVORSENS OG THESENS ALDERSBOLIG

OPPSUMMERING - DRIFTEN FOR ÅRET 2024

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/kjøpmenn, bank, finans, forsikring, industri og skipsfartsfolk/maritim sektor. Foreningen og Stiftelsen Halvorsens og Thesens Aldersbolig har ikke erverv til formål og det tilbys leiligheter til en subsidiert leiepris.

2024 - et ekstraordinært og begivenhetsrikt år.

Halvorsens og Thesens Aldersbolig i Øyjorden ble solgt på det åpne marked i 2024 for kr. 90 000 000. Kjøpsavtalen hadde forbehold om full gjennomgang av bygget/eiendommen som krevde mye ressurser til dokumentasjon. Det var gjort avtale med de eldre beboerne i Øyjorden, 4 leiligheter, at de flyttet til nye leiligheter som Foreningen har kjøpt i Stasjon Paradis/Sameiet Nesttunvegen 3-7. Foreningen har kjøpt til sammen 8 leiligheter der – alle er utleiet fra april/mai 2024. Videre leies det ut 10 leiligheter, som Halvorsens og Thesens Aldersbolig har kjøpt i 2021, i Sameiet Adolph Bergs vei 58 – 62. Blichfeldt/Meyers Aldersbolig i Årstadveien, med sine 40 leiligheter, har hatt ordinær drift og det er pusset opp et nytt fellesrom i 1. etg i 2024.

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 vil legge til rette for fellesskap og sosiale aktiviteter/arrangementer som skaper samhold og motvirker ensomhet og demens.

Velferdstilskudd til sosiale sammenkomster.

For alle beboere har Foreningen gitt velferdstilskudd og støtte til sosiale sammenkomster og aktiviteter. Det er valgt beboerrepresentant og arrangementskomite som legger program for slike sosiale tiltak.

Finansplasseringer.

Foreningens finanskapital inklusiv salgsgevinsten for salg av Øyjorden 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. Det henvises til regnskapene m/noter.

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

Ved utgangen av året var medlemstallet 152. Det er innmeldt 17 nye medlemmer i 2024 - der noen av dem har også vist interesse for eventuelle nye botilbud. Men det er likevel størst interesse for leilighetene på Årstad. 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 til Foreningens og Halvorsens og Thesens Aldersbolig 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.

Det er mottatt legatstøtte fra Fondet av 1949 for Bergen Handelsstand og Skipsreder Harald Eie`s Fond – samt tilskudd til nytt Fellesrom fra BHA Fellesfond.
C. Sundts legat gir støtte til noen av de beboere/medlemmer som har svak økonomi.

Nye botilbud - Vedtektsendring Halvorsens og Thesens Aldersbolig

I forbindelse med salgsgevinsten fra Øyjordsveien 3 vil Styret aktivt vurdere nye botilbud. Det er foretatt en vedtektsendring i Halvorsens og Thesens Aldersbolig for å legge til rette for nye botilbud og etter samme retningslinjer som for Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger. Vedtektsendringen er foreløpig ikke godkjent av Stiftelsestilsynet.

Halvorsens og Thesens Aldersbolig har pr 1.1.2025 overtatt 4 leiligheter på Paradis som beboes av de eldre som flyttet fra Øyjorden.

Generelt 2024 – Styret

Styret har hatt 6 møter i 2024. Styret setter pris på at tilbudet om leiligheter er etterspurt. Det er gode tilbakemeldinger fra dem som bor i nye leiligheter på Sletten og Paradis.

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

Bergen, 31.12.24 / 20.03.25

For Styret

Morten Mikkelsen
Daglig leder/forretningsfører

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Summarisk oversikt over to selvstendige stiftelser

	2024	2023
Eiendeler/Plasseringer		
Bankinnskudd, særvilkår	4 793 407	2 374 019
Rentefond, Holberg og Sparebanken Vest/Alfred Berg	80 381 012	4 863 162
Til gode Foreningen BHA	16 890 696	2 762 430
Eiendommer		
10 leiligheter Sletten/Adolph Bergs vei 58-62	31 465 040	31 804 240
Øyjordsveien 3 Solgt (Halvorsens og Thesens aldersbolig)		7 235 906
SUM	139 413 185	54 007 636
Gjeld. Skyldig skatt, mellomregning	19 170 375	1 353 319
Egenkapital		
Bergen Handelsstands Aldersboligers Fellesfond *	5 727 505	5 389 833
Halvorsens og Thesens aldersbolig	114 515 305	47 264 485
SUM	139 413 185	54 007 636

* 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
Kjøpmann 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 2024

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

Kontrollkomiteén har gjennomgått det reviderte årsregnskap som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger - samt en oppsummering om driften 2024. Årsregnskapet er avgitt av foreningens styre og revisjonsberetningen av revisjonsselskapet Forvis Mazars AS – også for de selvstendige legater. Kontrollkomiteén konstaterer at midlene er anvendt i samsvar med foreningens formål, beskrevet i vedtektenes § 1.

Referater fra styremøte/informasjon til styret det siste år og generalforsamlingsprotokoller fra 2024 er fremlagt og gjennomgått. Når det gjelder selvstendige legater og fonds under foreningens administrasjon, har kontrollkomiteén fått seg forelagt regnskaper for 2024.

Styret i Foreningen har inngått avtale om salg av 4 av 8 leiligheter som var kjøpt på Stasjon Paradis. Stiftelsen Halvorsens og Thesens Aldersbolig har fra 1.1.2025 overtatt eierskapet til de 4 leiligheter som er utleiet til tidligere beboere i Øyjordsveien 3. Eiendommen i Øyjorden er solgt for kr 90 000 000 på det åpne marked av Halvorsens og Thesens Aldersbolig. Det er foretatt vedtektsendring i Stiftelsen som forelopig ikke er godkjent av Stiftelsestilsynet.

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

Bergen 20. mars 2025

Turid Hagelsteen

Bjørn Erdal

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til Generalforsamling 29. april 2025.

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 Ove Johannessen og Siri H. O. Pedersen for 2 år.

Arne Troye ønsker ikke gjenvalg denne gang. Som nytt styremedlem foreslåes Jan-Erik Larsen (født 1967), eiendomsmegler i Bergen Sentrum.

Øvrige styremedlemmer er ikke på valg, Anne Kverneland Bogsnes 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 kontrollkomiteen Bjørn Erdal er ikke på valg.

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 valgkomiteen er leder i Kontrollkomiteen.

4. Revisor for 1 år. Foreslåes gjenvalg på revisjonsselskapet Forvis Mazars AS

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

Bergen, 2. april 2025

Nordahl Anthonisen

Eva von Hirsch

Turid S Hagelsteen