



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 087 725  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 295 600	678 118
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 295 600</b>	<b>678 118</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	43 358
Annen driftskostnad		720 145	541 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 785</b>	<b>585 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 815</b>	<b>92 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 112	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 112</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 112</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		533 927	92 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 214	24 725
Sum fordringer		47 214	24 725
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 233	174 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 233	174 055
Sum omløpsmidler		745 447	198 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		690 588	156 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>690 588</b>	<b>156 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>690 588</b>	<b>156 661</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		54 789	19 678
Annen kortsiktig gjeld		70	22 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 859</b>	<b>42 119</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 859</b>	<b>42 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 627330

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 087 725  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

**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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 922 087 725  
SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 295 600	678 118
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 295 600</b>	<b>678 118</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	43 358
Annen driftskostnad		720 145	541 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 785</b>	<b>585 286</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 815</b>	<b>92 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 112	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 112</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 112</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		533 927	92 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>



Organisasjonsnr: 922 087 725  
SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 214	24 725
Sum fordringer		47 214	24 725
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 233	174 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 233	174 055
Sum omløpsmidler		745 447	198 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		690 588	156 661
Sum opptjent egenkapital		690 588	156 661



Sum egenkapital	690 588	156 661
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	54 789	19 678
Annen kortsiktig gjeld	70	22 441
Sum kortsiktig gjeld	54 859	42 119
Sum gjeld	54 859	42 119
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>745 447</b>	<b>198 780</b>



Organisasjonsnr: 922 087 725  
SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





## **ÅRSMØTE 2022 SAMEIET FOLLDALSHEIA 29-31**

**Tirsdag 20. Juni 2023 kl. 18:00 i Kvernslåttan Barnehage.**

### **Saksliste:**

1. Konstituering av årsmøte
2. Valg av ordstyrer og referent
3. Behandling av årsrapport for 2022
4. Behandling av årsregnskap for 2022
5. Godkjenning av Budsjett for 2023
6. Fastsettelse av styregodtgjørelse 2023
7. Reklamasjoner og tiltak 5 års frist
8. Behandling av evt innkomne forslag og saker
9. Valg styre 2023-2024

Vedlagt ligger styret sin årsrapport for 2022, revidert regnskap for 2022 samt forslag til budsjett for 2023.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hallgeir Tveit	Folldalsheia 29
Styremedlem	Marit Løvaas Jacobsen	Folldalsheia 31
Styremedlem	Britt Elin Førland	Folldalsheia 31

Varamedlem	Sissel Huus	Folldalsheia 31
------------	-------------	-----------------

#### Valgkomiteen

Styret fungerer som valgkomitee.

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. 1 kvinne er vara til styret.

### Generelle opplysninger om Sameiet Folldalsheia 29-31

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Folldalsheia 29-31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922087725, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Folldalsheia 29-31

Gårds- og bruksnummer:

120      510

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Folldalsheia 29-31 har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Starten av 2022 startet som 2021, der mye av styrets arbeid handlet om Trident-saken.

I tillegg har vi jobbet med en plan for å oppgradere utearealene våre.

Med stadig økende priser, så har styret i 2022 hatt fokus på å holde kostnadene nede, og forsøkt å holde økningen i fellesutgiftene på ett minimum.

Styret har avholdt 3 styremøter i regnskapsåret 2022.

**Året som gikk**

Også 2022 har vært preget av korona. Selv om flere beboere i sameiet ble smittet, så kom vi oss gjennom dette også.

På grunn av dette har vi ikke fått til noen sosiale samlinger, ut over dugnad ute.

**Trident saken:**

Som tidligere beskrevet, så har denne saken tatt mye av styrets tid i starten av 2022.

Styre forhandlet på vegne av sameierne frem en så god forliksavtale som mulig. Denne ble forelagt på ett ekstraordinært årsmøte som ble avholdt den 22.03.2022.

På dette møte ble det ett klart flertall for å inngå forlik.

En forliksavtale ble inngått med Trident og signert av oss i styret.

Avtalen gir oss en grei økonomisk kompensasjon for ulempen som ett bygg foran oss vil medføre, selv om vi selvsagt helst skulle vært foruten.

Det er ikke endelig avklart når evt byggestart vil være. Trident har så langt som vi kjenner til ikke levert inn en formell byggesøknad enda. Vi håper selvsagt at belastningen i byggeperioden blir så liten som mulig for oss. Noe vil det selvsagt påvirke sameiet vårt uansett, og styret vil følge opp att utbygger følger avtalen de har signert.

**Økonomi:**

Vi har gradvis klart å bygge opp en arbeidskapital som gjør oss i stand til å betale våre forpliktelser uten å tømme kassen måned for måned.

Fokus har i 2022 vært å holde stram kontroll på våre kostnader, og dermed sikre at kostnadene ikke løper løpsk, og vi da kan bli tvunget til å øke fellesutgiftene betydelig.

Det koster å drive et så pass stort sameie som vårt, og det selv om bygninger og lignende er relativt nye. Krav, pålegg, regler og nødvendige driftskostnader krever sitt.

Styret har også i 2022 hatt som mål å gradvis bygge opp ett vedlikeholdsfond for å kunne utføre nødvendig vedlikehold fremover. Pengene fra forliksavtalen hjelper selvsagt godt på her.

Fortsatt er som sagt økonomien vår stram, men vi valgte likevel å benytte deler av kompensasjonen vi fikk i forliksavtalen til å starte arbeidet med oppgradering av vårt uteområde.

Økonomien var ved utgangen av 2022, som dere vil se av årsregnskapet, vesentlig bedre enn på samme tid i 2021. Fokus videre vil fortsatt være å se på om vi kan redusere våre kostnader, og få til bedre avtaler uten at det går ut over kvalitet eller tjenesteomfang.

**Dugnad:**

Det ble i tillegg avholdt en høst dugnad i slutten av september. Oppmøte var bra, og vi fikk mye gjort.

Sameiet er avhengig av at alle bidrar på dugnad, da vi ikke har økonomi til å sette bort alt forefallende arbeid som må gjøres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen **kr 1.295.600,-** Av dette utgjorde Felleskostnadene **kr. 724.596,-**

De totale driftsinntekter er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kompensasjonen vi fikk i forliksavtalen med Trident.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen **kr 765.785,-**

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak styrets beslutning å benytte deler av kompensasjonen til å utbedre deler av uteområdet vårt. Dette var det fattet vedtak om tidligere. Arbeidet ble utført av Maskin Teknikk om utført arbeid med å utbedre området foran nr 31. Arbeidet bestod i både graving, borttransportering av masser, ny jord og legging av duk og bark – alt klar for planting. Kostnaden utgjorde **kr. 74.125,-**

I tillegg opplevde vi at stort sett alle avtaler økte i kost pga den generelle prisstigningen.

### Resultat

Årets resultat på **kr 533.927,-** kommer frem i resultatregnskapet og hvorav **kr. 500.000,-** foreslås overført til sparekonto som egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 193.666,-**

Styret har som målsetning å sikre at arbeidskapital også er positiv for 2023.

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

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet negativt i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2023 beregnet **kr 272.000,-** til faste og planlagte vedlikeholds avtaler som omfatter lås og dørsystemer, kloakkpumpe, sommervedlikehold plener, drift av heiser, drift av brannsikring, drift av ventilasjon og vår del av vedlikehold garasjeanlegg og søppelanlegg mm.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2022. Styret vil følge med utviklingen, og vurdere fortløpende endringer av eksisterende avtaler.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med **kr 4.229,-** i forhold til 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Follalsheia 29-31. Styret vil i løpet av 2023 innhente tilbud på forsikring fra flere alternative tilbydere.

### Lån

Sameiet Follalsheia 29-31 har heller ikke i 2022 tatt opp lån.

### Forretningsførerhonorar

Honoraret for dette er økt med **kr. 1.195,-** for 2022, sammenlignet med 2021. For 2023 er det budsjettert med en økning til kr. 41.000,-

### Kommentar:

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023, ut over det som ble varslet i 2022. Styret vil følge nøye med på kost- og prisutviklingen, og håper vi slipper å øke fellesutgiftene i 2023, men kan ikke garantere at det kommer en liten økning for å dekke inn økte kostnader/priser.

Ellers vises til de enkelte tallene i vedlagt budsjett for 2023.

**6767 - SAMEIET FOLLDALSHIEIA 29-31****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	724 596	668 814	719 000	733 000
Andre inntekter	3	571 004	9 304	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 295 600</b>	<b>678 118</b>	<b>719 000</b>	<b>733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 358	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-38 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 420	-4 298	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-38 640	-37 445	-38 400	-41 000
Konsulenthonorar	7	-24 655	0	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-342 097	-212 426	-211 000	-272 000
Forsikringer		-45 734	-42 504	-45 000	-49 000
Energi/fyring		-53 807	-45 131	-35 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 015	-130 878	-140 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-71 778	-69 246	-115 300	-77 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-765 785</b>	<b>-585 286</b>	<b>-665 700</b>	<b>-690 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>529 815</b>	<b>92 832</b>	<b>53 300</b>	<b>43 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 112	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>533 927</b>	<b>92 832</b>	<b>53 300</b>	<b>43 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		533 927	92 832		

**6767 - SAMEIET FOLLIDSHEIA 29-31****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		50	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 522	24 725
Andre kortsiktige fordringer	11	19 642	0
Driftskonto OBOS-banken		193 666	173 245
Sparekonto OBOS-banken		504 567	810
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		690 588	156 661
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>690 588</b>	<b>156 661</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 833	19 678
Annen kortsiktig gjeld	12	26	22 441
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 859</b>	<b>42 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>745 447</b>	<b>198 780</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, ~~10.5~~ 2023.

STYRET I SAMEIET FOLLIDSHEIA 29-31

Hallgeir Tveit

Britt Elin Førland

Marit Løvaas Jacobsen

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	526 956
Garasjeleie	46 800
Strøm motorvarmere	16 200
Kabel-TV	134 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>724 596</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

FORLIK	540 000
LADING	31 004
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>571 004</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40.000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4.420,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 018
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 638
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 655</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 943
Drift/vedlikehold VVS	-4 600
Drift/vedlikehold elektro	-2 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 973
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 698
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 200
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 581
Kostnader dugnader	-1 796
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 097</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Verktøy og redskaper	-599
Renhold ved firmaer	-47 006
Snørydding	-14 300
Andre fremmede tjenester	-5 765
Andre kontorkostnader	-744
Bank- og kortgebyr	-2 296
Velferdskostnader	-319
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-71 778</b>



10

Sameiet Follalsheia 29-31

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 757
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 112</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading 2022	19 642
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 642</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	-70
Påløpte kostnader	44
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-26</b>



Til årsmøtet i Sameiet Follaldsheia 29-31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Follaldsheia 29-31 som viser et overskudd på kr 533.927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets 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 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 sameiet 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentseksjoner.



Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nastegaten 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 8680.14.20980

www.rg.no

Statsautoriserte  
revisorer



### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 08.juni 2023

**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## Sak nr. 7: Reklamasjoner og tiltak 5 års frist

Styret er kjent med at det er flere seksjonseiere som har eller har hatt reklamasjonssaker mot utbygger sin de flyttet inn. Styret har i de enkelt saker ikke kapasitet eller hjemmel til å kjøre disse sakene for seksjonseier.

Høste 2023 nærmer første bygg seg 5 års grensen for evt reklamasjon. Styret vil i den forbindelse iverksette arbeidet med å kartlegge alle ikke avklarte reklamasjoner, og samtidig vil vi få gjort en vurdering av vår bygningsmasse.

Hverken bygg nr 31 eller nr 29, har en endelig godkjent ferdigattest. Dette vil sammen med forhold som vi er kjent med fra før bli fremsatt overfor utbygger

Fra før har vi følgende sak:

- Avløp som går tett og avløpspumpe som stanser ved vanlig bruk.

Loven sier at før byggearbeidene starter, skal utbyggeren stille en skriftlig økonomisk garanti for at avtalen dere imellom blir oppfylt. Garantien skal dekke minst ti prosent av kjøpesummen. Videre skal den gjelde i fem år etter overtakelsen, men blir satt ned til fem prosent etter at du har overtatt nøklene.

Styret ser det derfor som viktig at vi sikrer at denne garantien forsvinner uten å ha rettet alle rettmessige reklamasjonskrav til utbygger.

Styret vil sende ut kartleggings skjema til alle seksjonseiere i løpet av kort tid etter årsmøte, og svarfrist på dette vil bli senest 30.aug 2023.

Styret ber også årsmøte om fullmakt til å innhente bistand fra fagpersoner/firma for å underbygge en evt reklamasjonssak overfor utbygger.



## Sak nr. 8: Behandling av evt innkomne forslag og saker

### Sak 1: Klage på gjentatte brudd på sameiets vedtekter knyttet til parkering.

Fra en seksjonseier er det kommet inn forslag om endring av skilting, samt innskjerping av våre vedtekter knyttet til vår gjesteparkering.

Seksjonseiere er til tider plaget med misbruk av gjesteparkering til privat parkering for egen bil og/eller firmabil både på dag og nattestid.

Våre vedtekter knyttet til parkering sier som følger:

### 3. PARKERING

- 3.1 Biler skal parkeres på reserverte plasser i garasjen eller under tak i Follalsheia nr. 31. Det er reservert kun en plass pr. leilighet bortsett fra en leilighet, seksjon nr. 9, som ikke er tildelt hverken parkeringsplass eller bod.
- 3.2 Asfalterte uteplasser er forbeholdt gjesteparkering. Beboerne kan benytte disse plassene kun til kortvarige opphold. Det er ingen beboere som kan ta seg til rette ved å bruke gjesteparkeringen til permanent parkering eller til nattparkering for eksempel av firmabiler. Besøkende kan ikke nytte gjesteparkeringsplassene til parkering for så å reise vekk på ferie eller til andre gjøremål over tid.
- 3.3 Reserverte parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige væsker og materialer er ikke tillatt.
- 3.4 Parkering og hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. langs innkjøringsvei eller utenfor parkeringsarealene er ikke tillatt. Unntaksvis ved spesielle anledninger kan gjesteparkering tillates utenfor parkeringsarealene etter avtale med styret. Uten samtykke fra styret vil biler, tilhengere etc. bli fjernet for eiers regning.

Slik skiltingen av gjesteparkering har vert, så gir denne i liten grad styret de privatrettslige hjemler som kreves for å håndheve våre vedtekter.

I Norge finnes det ingen lover og regler per i dag om skilting av private områder, men de største produsentene har laget en norm som er akseptert av skiltmyndighetene – Politiet og Statens Vegvesen.

**Hva sier normen?** Den sier at skiltene skal i all hovedsak være kvadrat med sort bakgrunn og hvitt eller lysgrått symbol og tekst. Alle våre ferdige skilter følger denne normen.

Dette vil medføre følgende tiltak som er vedtatt av styret:

- Det monteres nye privatrettslige skilt som følger:



Sak 2: Foreslår å få lagt til i regler for sameiet et punkt om forbud mot å holde slanger og andre reptiler.

I våre vedtekter står følgende i dag:

**4. DYREHOLD**

- 4.1 Dyrehold er tillatt, men det skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting av hund skal dyret holdes i bånd og avføring fjernes.

Fra 15. august 2017 ble det lov å innføre, omsette og holde 19 reptilarter i Norge. De 19 artene er vanlige hobbyreptiler i Sverige og ellers i Europa. Med lovendringen ble et over førti år gammelt forbud delvis opphevet, og det betyr at naboen din nå på lovlig vis kan ha både slanger, øgler og skilpadder hjemme.

Advokat Annita Magnussen i Huseiernes Landsforbund forklarer at når det kommer til dyrehold er det samme regler for utleie, sameier og borettslag: Både utleiende, borettslag og sameier kan ha dyreforbud, men dersom det er gode grunner for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for andre, vil ikke forbudet stå seg i en eventuell rettssak.

Sak 3: Klage på matlukt i trappehus

Det er flere ganger meldt om sterk matlukt i trappehus i både nr 29 g 31. Dette kan skyldes flere forhold, og disse vil bli undersøkt videre.

Ber alle om å rengjøre kullfilter i kjøkkenventilator regelmessig, og starte ventilator FØR steking/matlaging.

Kullfiltrene skal ifølge produsent byttes regelmessig, men så langt som styret kjenner til så er ikke dette blitt gjort. Styret vil undersøke muligheten får minimum årlig bytte og kostnader til dette. Kostnadene vil måtte da evt bli dekket over felleskostnader.



## 9. Valg styre 2023-2024:

Styret for 2022 har bestått av følgende:

Styreleder: Hallgeir Tveit	på valg
Styremedlem: Britt Elin Førland	ikke på valg (valgt for 2 år 2021)
Styremedlem: Marit Jacobsen	på valg
Varemedlem: Sissel Hus	på valg

Både styreleder Hallgeir Tveit og styremedlem Marit Jacobsen har takket ja til 2 nye år i styret. Det samme har varamedlem Sissel Hus.

Det er ikke kommet inn forslag til motkandidater innen fristen, men det er mulig å stille benkeforslag på selve årsmøte.

### Forslag til styre for 2023:

Styreleder: Hallgeir Tveit	velges for 2 år
Styremedlem: Britt Elin Førland	ikke på valg
Styremedlem: Marit Jacobsen	velges for 2 år
Varemedlem: Sissel Hus	velges for 1 år



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på oppgitte telefon nummer, som også står oppført på informasjonstavlene i sameiet.

Styret kan ellers kontaktes via epost: [follalsheia29-31@styrerommet.no](mailto:follalsheia29-31@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7117322. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.