



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 985 380	7 640 036
Sum inntekter		7 985 380	7 640 036
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	247 312
Annen driftskostnad		9 745 048	7 021 257
Sum kostnader		9 992 360	7 268 569
Driftsresultat		-2 006 980	371 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 346	26 947
Sum finansinntekter		52 346	26 947
Annen finanskostnad		1 797	
Sum finanskostnader		1 797	0
Netto finans		50 550	26 947
Resultat før skattekostnad		-1 956 430	398 414
Årsresultat		-1 956 430	398 414
Totalresultat		-1 956 430	398 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 956 430	398 414
Sum overføringer og disponeringer		-1 956 430	398 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-5 552	2 826
Andre fordringer		411 574	1 454 266
Sum fordringer		406 022	1 457 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 484	1 590 584
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 484	1 590 584
Sum omløpsmidler		1 511 507	3 047 676
SUM EIENDELER		1 511 507	3 047 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 900 043
Udekket tap		56 387	
Sum opptjent egenkapital		-56 387	1 900 043
Sum egenkapital		-56 387	1 900 043
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		1 519 248	595 365
Annen kortsiktig gjeld		48 646	552 268
Sum kortsiktig gjeld		1 567 894	1 147 633
Sum gjeld		1 567 894	1 147 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 511 507	3 047 676



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370293

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 985 380	7 640 036
Sum inntekter		7 985 380	7 640 036
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	247 312
Annen driftskostnad		9 745 048	7 021 257
Sum kostnader		9 992 360	7 268 569
Driftsresultat		-2 006 980	371 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 346	26 947
Sum finansinntekter		52 346	26 947
Annen finanskostnad		1 797	
Sum finanskostnader		1 797	0
Netto finans		50 550	26 947
Resultat før skattekostnad		-1 956 430	398 414
Årsresultat		-1 956 430	398 414
Totalresultat		-1 956 430	398 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 956 430	398 414
Sum overføringer og disponeringer		-1 956 430	398 414



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-5 552	2 826
Andre fordringer		411 574	1 454 266
Sum fordringer		406 022	1 457 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 484	1 590 584
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 105 484	1 590 584
Sum omløpsmidler		1 511 507	3 047 676
SUM EIENDELER		1 511 507	3 047 676
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 900 043
Udekket tap		56 387	



Sum opptjent egenkapital	-56 387	1 900 043
Sum egenkapital	-56 387	1 900 043
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	1 519 248	595 365
Annen kortsiktig gjeld	48 646	552 268
Sum kortsiktig gjeld	1 567 894	1 147 633
Sum gjeld	1 567 894	1 147 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 511 507	3 047 676



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

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

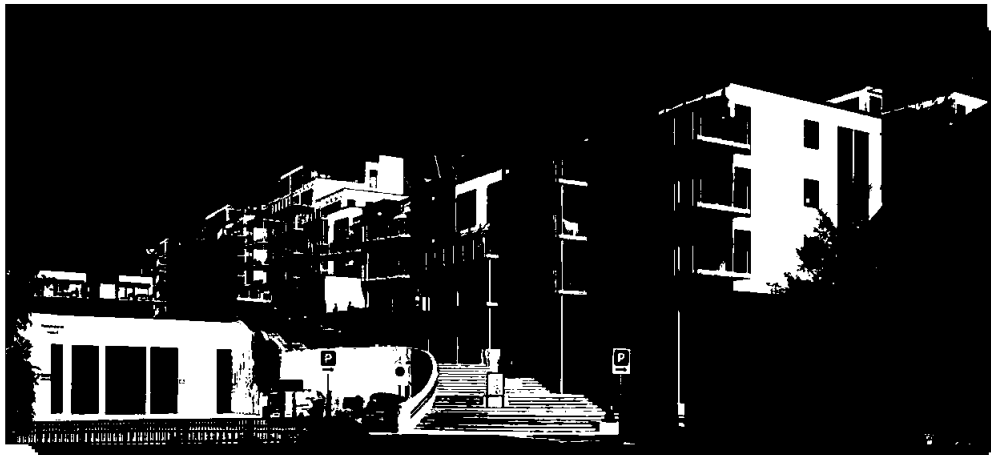
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Ordinært årsmøte 20. mars 2024

For seksjonseiere i Nesttunvannet Terrasse,
Sameie I og Sameie II

Sted: Birkeland Menighetshus, Nesttun

Dato: 20.03.24

Kl: 18.00 (registrering starter kl. 17.30)

Kjære seksjonseiere.

Vedlagt er innkalling og informasjon i forbindelse med årsmøtet 2024.

Dokumentsamlingen i dette heftet består av både formelle og av mer informative skriv.

- **Formell innkalling**
 - **Styrets Årsrapport**
 - **Fullmakt og registreringsskjema**
 - **Årsregnskap og regnskapskommentarer fra OBOS**
 - **Revisors beretning**
 - **Innkomet sak til årsmøtet fra styret - Husordensregler**
 - **Valgkomiteens innstilling**
- Av mer informativ karakter finnes:
- **Notat med generell informasjon fra Selvaag Pluss**

Hilsen styret i

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II



Til seksjonseierne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Velkommen til årsmøte, onsdag 20.03.24 kl 1800 i Birkeland menighetshus.
Registrering begynner kl 17.30.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II
avholdes onsdag 20.03.24 kl 1800 i Birkeland menighetshus.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) **Valg av årsmøteleder.**
Styret foreslår Lars-Inge Alvær (styreleder Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II)
 - B) **Valg av sekretær.**
Styret foreslår: Eva Taule (styremedlem)
 - C) **Valg av seksjonseiere for Sameie I og Sameie II til å underskrive protokollene sammen med møteleder.**
Styret foreslår: Edel Karin Sandven for Sameie I og Kari Hellesøy for Sameie II.
 - D) **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
 - E) **Godkjenning av personer til tellekorps.**
Styret foreslår: Øyvind Hansen og Lasse Stenberg
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**



- A) Styrets årsrapport
- B) Årsrapport og regnskap 2023 for Sameie I
- C) Årsrapport og regnskap 2023 for Sameie II
- D) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har avsatt kr 255 000 i budsjettet for 2023 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling

4. INNKOMNE FORSLAG

Nye husordensregler

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Bergen, 5. mars, 2024
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Lars-Inge Alvær Randi Sunde Svein Ove Hestenes Eva Taule

Jens Petter Teigland

Vedlegg:

Årsrapport/styrets beretning, årsregnskap for de 2 sameiene, regnskapskommentarer, notat med revisjonsberetninger, regnskap for sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II, forslag husordensregler, innstilling fra valgkomiteen, fullmakts skjema, informasjon fra Selvaag Pluss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo



Årsrapport/Styrets beretning for 2023-2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Posisjon	Periode	Navn	Adresse
Styreleder	1.4.23 – 20.11.23	Svein Bjørn Losnegård	Sanddalsvegen 7
Styreleder	21.11.23 -	Lars-Inge Alvær	Sanddalsvegen 5
Nestleder		Randi Sunde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem		Svein Ove Hestenes	Sanddalsvegen 9A
Styremedlem	1.4.23 – 20.11.23	Lars-Inge Alvær	Sanddalsvegen 5
Styremedlem	21.11.23 -	Eva Taule	Sanddalsvegen 11D
Styremedlem		Jens Petter Teigland (Næringsdelen)	Grimstadneset 34

Valgkomiteen

Lisen Hatlestad	Sanddalsvegen 11A
Sigurs Freuchen	Sanddalsvegen 9A
Eirik Milde	Sanddalsvegen 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styremedlemmene kan kontaktes direkte på telefon som du finner på Vibbo og på styrets e-post: nesttunvanneterrasse1@styrommet.no

Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og din leilighet ved å logge deg på Vibbo. Styret har målsetning å benytte Vibbo mest mulig i kommunikasjon

Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II

Nesttunvannet Terrasse I

Sameiet består av 136 seksjoner

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 899 537 122 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

43 1080

Nesttunvannet Terrasse II

Sameiet består av 9 seksjoner



Sameiet Nesttunvannet Terrasse II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 514 359 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

43 887/1080

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

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Antall styremøter 11

Antall informasjonsmøter seksjonseiere: 1

Ekstraordinær generalforsamling: 1

Antall arbeidsmøter: 10

Styreåret som vi legger bak oss.

2023-2024 har krevd relativt mye av styret. Styret ble dessverre redusert til 3, da Svein Bjørn Losnegård måtte tre til side grunnet helsemessige problemer. Frem til ekstraordinær generalforsamling fungerte Randi Sunde som styreleder og gjorde en strålende jobb. Det var mange oppgaver å holde tak i. Nytt styre ble konstituert og arbeider pr. dato godt sammen med samme fokus

Viktige hovedsaker det har vært arbeidet med i perioden.

- Etablert samarbeid med Byggpartner AS. Dessverre ble selskapet meldt konkurs 30.1.24.
- Vi har etablert tettere samarbeid med Teigland Eiendom
 - Torgheis
 - Avtale sprinkleranlegg, vedlikeholdsansvar Teigland Eiendom - signert
- Møter og mye korrespondanse med Sameiet Nesttunstranden for å få på plass en avtale vedrørende alle våre felles saker. Dette har vært en lang prosess som dessverre enda ikke er kommet i mål.
 - Hovedsakene er:
 - Tinglysing gasstank
 - Fordeling kost vei/varmekabler/boss/Ballbinge



- For å spare kostnader mellom kr. 25 000 og kr. 35 000 pr år har vi sagt opp 2 gjesteparkeringsplasser utenfor vår garasjeport
- Ny og bedre garasjeport installert da den gamle sviktet for mye. Den var utslitt.
- Byttet fra halogen til LED i hele felles bygningsmasse. Ca 900 punkter. Et omfattende prosjekt som ble gjennomført på rekordtid av Straume Elektriske AS.
 - Sparte strømkostnader
 - Prosjekt betales ned over 3 år.
- Mye dialog og oppfølging av Strand ifm reklamasjoner på bygningsmasse. Grunnet reklamasjonsfrist er langt overskredet er reklamasjonssak avsluttet.
- All bygg dokumentasjon for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II er nå mottatt og lagret digitalt. Godt samarbeid med Strand
- Fokus på lekkasjesaker med skader som dessverre har vært økende, spesielt på vegger med dekorplater. De skadete områdene skal utbedres.
- Det innføres nå årlig kontroll av vegger med dekorplater. Oppdrag utføres av nn
- Fjellvegg mellom 11A og 11B gjennomført fjellsikring med evigvarende dokumentasjon.
- Forbedring av lys-stabilitet i alle gatelyspunkt. Jord og gress ble gravd bort og erstattet av duk, singel og kantiing rundt alle pullerter på bakkeplan.
- Full gjennomgang av felles strømforbruk i sameiet er innledet og i prosess
 - Hensikt: Kostnadsfokus og reduksjon
 - Vi ser meget positive spor etter overgang til LED i fellesområdene.
 - Vi må fremover fokusere sterkt på kraftreducerende tiltak. Strømbruk er for høy. Kost 2023: kr. 1.160.000,- etter strømstøtte
 - Et eksempel er varmekabler i oppkjørselen til garasjen og opp til nr 9a og 9b. Dette har en årlig kost på ca. kr. 200 000,-/år for sameiet
- Gjennomgang/ettergåelse av avtale med Lockit.
 - Gjennomgang av fakturahistorie 2023 ga innsparing p.t. kr. 30 000,-.
 - Nytt inn i avtalen, Alle eiere skal ha samme priser som fremkommer i serviceavtalen mellom NVT og Lockit.
- Strukturering av kommunikasjon. All e-post kommunikasjon rutes nå til en felles mailkonto. Nesttunvannetterrasse1@styrerrommet.no. Alle i styret leser og bruker nå denne. Dette letter kommunikasjon både fra/til seksjonseiere og leverandører. I tillegg sikrer det historikk.
- Alle dokumenter i sameiet kjøres det kontinuerlig back up på slik at nåværende og fremtidige styrer har all historikk og dokumentasjon tilgjengelig
- Den månedlige utsendelsen av Smånytt blir godt mottatt av seksjonseierne



HMS

- Styret har satt nytt fokus på HMS og delegert ansvaret for dette til ett styremedlem.
- HMS-dokument er i arbeid.
- Velkomstdokument til mottak av nye andelseiere er klart til å ta i bruk.
- Forslag til oppgradering av Husordensreglene legges frem for generalforsamlingen 20.03.2024 for godkjenning.
- Sikring av risikofylte åpne mellomrom mellom bygg er utført.
- Avsperrert område mellom 11B og 11C vil vurderes for rett tiltak når frosten er over.
- Styret har ambisjoner om at de ulike risikoområder med tiltak beskrives i vårt nye HMS-dokument. Oppfølging gjennomføres ved et årshjul. På den måten får styret oversikt og kontroll med at nødvendig arbeid faktisk blir utført og eventuelle avvik lukkes.

Vedlikehold

- Oppgradering av bed påbegynt i 2023 og slutføres i 2024. Gjelder bed ved vindeltrapp, ved 11A (nordsiden) og 11D (sydsiden). Duk og singel. Rest av singel fra 2023 brukes. Utføres på Dugnad.
- Oljing av nytt lag på plattning og treverk i hagen. Utføres på Dugnad
- Levegger ved inngangsdører festes og skrapes for mose/sopp.
- Utføres på Dugnad.
- Sommerblomster med planting i Hage 1 og Hage 2. Seksjonseiere tar ansvar for dette samt vedlikehold i sesongen.
- Budsjett for planter, jord og gjødsel.
- Måkereir etablering på tak. Gitterhjørner monteres tidlig for forebygging.
- Vask av grønske på hvit vegg på 11A mot vindeltrapp, samt på lave områder ellers ved behov.
- Fjernet hekk foran 11D. Ny hekk plantes vår 2024.

Fremtidige prosjekter og fokus

- Det er laget en vedlikeholds – og prosjektplan for perioden 2024 – 2025 som styret arbeider etter. Denne er strengt prioritert. Dette er vesentlig for å få enda bedre kontroll og reduksjon av kostnader.
- Vi skal ha full gjennomgang av vaktmesteravtale med formål om «godt nok».
 - Etter konkurs i BP er det inngått en foreløpig avtale med Øystein Hindenes, videreføring av dagens avtale. I mars vil det hele avtalen gjennomgås for å forenkle i forhold til «godt nok» prinsippet.
- Gjennomgang av avtaler for å stramme inn kostnadene.
- Reforhandling av noen av avtalene for å redusere kost og forbedre service og kvalitet.
- Fokuserer på kvalitet innenfor bestillinger og fakturakontroll.



Kommentarer til årsregnskapet for 2023 Sameie I

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 budsjettet for 2024

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

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

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 2 saker som ikke var inkludert i budsjett for 2023:

1. Kostnader knyttet til SFTY alarmanlegg

I 2022 fikk styret utarbeidet en rapport fra Norsk Brannvern AS. Rapporten viste klart at det var et sterkt behov for å oppgradere brannsikkerheten i sameiet. Det ble derfor inngått en avtale med SFTY som ble besluttet på ekstraordinær generalforsamling 12.12.2022. Investeringen ble dessverre ikke lagt inn i 2023 budsjettet da beslutningen kom etter at budsjettet var lagt inn.

Dette medfører at hele nettoinvesteringen på i overkant av kr. 700.000, - (etter fratrekk av seksjonseierandel) er blitt kostnadsført i 2023.

2. Overgang fra halogen til LED i ca 900 lyspunkter i fellesareal

Som informert om før sommeren 2023 ble det besluttet å skifte ut ca. 900 halogen lyspunkter med LED i fellesområdene til sameiet. Årsaken er at EU har besluttet at halogen skal fases ut innen 2025.

Det ble sendt ut anbudsforespørsel til 2 elektroleverandører om et 3 års prosjekt. Straume elektriske AS vant anbudet på basis av pris og betalingstid. Avtalen innebærer at betaling av 1/3 av totalsummen i 2023/2024/2025. Dog må fakturaene dateres i det året som jobb blir gjort ifølge normale regnskapsregler.

Prosjektet var ikke budsjettet i 2023. Det ble da kostnadsført kr. 1.134.782 i regnskapet. Det positive er at det kun ble betalt kr. 379.000, -. I henholdsvis 2024 og 2025 ligger tilsvarende sum til betaling og kostnadsbudsjettet. Dette gir en positiv effekt i fremtid.

Begge poster er omtalt i Note 7.



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 sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 56 387.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer blant annet en økning av felleskostnader på 17,38 % fra 01.01.24

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2023 Sameie II

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 budsjettet for 2024

Vesentlige avvik

Se Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Resultat

Kommentarer til Budsjettet 2024 for Nesttunvannet Terrasse I&II

Budsjettet for 2024 ble grundig gjennomgått i seksjonseiermøtet 22.11.23. Dokumentasjon fra møtet ble distribuert til alle seksjonseiere.

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 898 500,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 25 000,- for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.



Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet til kroner 220 000,- for 2024.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



6302 - 6306 Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eiers navn:

Eiers adresse:

Leilighetsnummer: (eks. L04-A3)

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **MA** både ovenstående
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 922 268	7 151 080	7 922 000	8 763 000
Ladeinntekter EL-bil		63 112	75 681	80 000	80 000
Andre inntekter		0	413 275	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 985 380	7 640 036	8 002 000	8 843 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 562	-30 562	-32 500	-32 500
Styre honorar	4	-187 000	-216 750	-228 000	-228 000
Revisjonshonorar	5	-11 055	-10 639	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-29 750	0	0	0
Forretningsfører honorar		-207 105	-199 140	-209 500	-220 000
Konsulent honorar	6	-121 995	-168 929	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-3 784 529	-1 691 954	-1 500 500	-1 898 500
Forsikringer		-419 964	-339 008	-407 000	-473 000
Kommunale avgifter	8	-22 978	-21 067	-25 000	-25 000
Ladekostnader EL-bil		-231 453	-93 822	0	0
Energi/fyring		-716 838	-735 913	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-756 969	-674 615	-753 500	-820 000
Andre driftskostnader	9	-3 472 163	-3 086 170	-3 485 500	-3 456 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 992 360	-7 268 569	-7 562 500	-7 975 500
DRIFTSRESULTAT		-2 006 980	371 467	439 500	867 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 346	26 947	0	0
Finanskostnader	11	-1 797	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		50 550	26 947	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 956 430	398 414	439 500	867 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	398 414		
Fra opptjent egenkapital		-1 900 043	0		
Udekket tap		-56 387	0		



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 919	23 318
Kundefordringer		-5 552	2 826
Forskuddsbetalte kostnader		211 483	274 477
Andre kortsiktige fordringer	12	183 517	1 156 471
Energiavregning	14	420	0
Underregnskap	15	5 234	0
Driftskonto OBOS-banken		9 021	12 802
Sparekonto OBOS-banken		470	530 380
Sparekonto OBOS-banken II		1 095 994	1 047 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 511 507	3 047 677
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 511 507	3 047 677
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 900 043
Udekket tap	13	-56 387	0
SUM EGENKAPITAL		-56 387	1 900 043



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		48 506	22 268
Leverandørgjeld		1 519 248	595 365
Annen kortsiktig gjeld	16	140	530 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 567 894	1 147 633

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 511 507	3 047 677
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 01.03.2024
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Lars-inge Alvær /s Svein Ove Hestenes /s Eva Taule /s

Jens Petter Teigland /s Randi Sunde /s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 206 520
Serviceavtale	2 053 644
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	1 414 944
TV/bredbånd	753 300
Filter	198 000
Garasje	139 920
Gasservice	109 140
Garasje	39 600
Leie ekstra bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 922 268

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 562

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 187 000. I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet for kr 525, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 055.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-57 451
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 300
Vertu Forsikringsmegler AS	-37 244
SUM KONSULENTHONORAR	-121 995

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sfty AS	-699 985
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-699 985
Drift/vedlikehold bygninger	-684 840
Drift/vedlikehold elektro	-1 168 717



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 169
Drift/vedlikehold heisanlegg	-330 719
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-129 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-349 842
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-227 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 851
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-79 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 784 529

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-22 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 978

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 375
Container	-13 365
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 911
Verktøy og redskaper	-4 607
Telefon-/kontormaskiner	-645
Driftsmateriell	-6 947
Vaktmestertjenester	-499 702
Vakthold	-345 436
Renhold ved firmaer	-286 096
Snørydding	-206 776
Andre fremmede tjenester	-2 065 328
Kontor- og datarekvisita	-1 016
Trykksaker	-10 319
Andre kostnader tillitsvalgte	-525
Andre kontorkostnader	-477
Kontingenter	-2 755
Bank- og kortgebyr	-5 173
Velferdskostnader	-8 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 472 163

NOTE: 10

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	903
Andre renteinntekter	472
SUM FINANSINNETEKTER	52 346

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 797
SUM FINANSKOSTNADER	-1 797



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse II	-242 335
Viderefakturerte fakturaer	15 834
Viderefakturerte fakturaer	15 689
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	27 000
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	40 500
Avregning varme 2023. Fakturers 2024	5 902
Avregning EL-Bil	1 321
Avregning gass 2023. Fakturers 2024	319 607
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	183 517

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Faktura brensel	-286 762
Vannavregning	-373

KOSTNADER

Avregning 2022	239 000
Faktura brensel	48 555

SUM ENERGIAVREGNING	420
----------------------------	------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

NOTE: 15

UNDERREGNSKAP 1

Oppgjørskonto	-417
Gass	5 651
SUM UNDERREGNSKAP 1	5 234

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91905590. 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. 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.



Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I som viser et underskudd på kr 1.956.430. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 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 01.03.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	501 684	451 068	502 000	583 000
Ladeinntekter EL-bil		7 542	3 983	0	0
Andre inntekter	3	10 035	456 642	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		519 261	911 693	502 000	583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 393	-5 393	-5 500	-5 500
Styrehonorar	5	-33 000	-38 250	-38 250	-33 000
Revisjonshonorar	6	-3 741	-3 561	-4 000	-4 500
Andre honorarer		-5 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-34 750	-33 410	-35 500	-37 000
Konsulenthonorar	7	-6 324	-4 482	-5 500	-5 500
Drift og vedlikehold	8	-193 392	-90 682	-75 025	-95 000
Forsikringer		-21 505	-17 843	-20 500	-22 000
Kommunale avgifter	9	-1 194	-1 108	-1 000	-1 000
Ladekostnader EL-bil		-12 182	-4 938	0	0
Energi/fyring		-36 784	-38 733	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 476	-45 120	-38 000	-55 000
Andre driftskostnader	10	-210 866	-202 410	-210 500	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-612 856	-485 930	-473 775	-510 500
DRIFTSRESULTAT		-93 595	425 763	28 225	72 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 338	3 032	0	0
Finanskostnader	12	-95	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 244	3 032	0	0
ÅRSRESULTAT		-90 352	428 795	28 225	72 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	372 801		
Fra opptjent egenkapital		-90 352	0		
Reduksjon udekket tap		0	55 994		



SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		385	5 331
Andre kortsiktige fordringer	13	534 949	532 379
Driftskonto OBOS-banken		99 441	74 740
Sparekonto OBOS-banken		2 839	219 882
SUM OMLØPSMIDLER		637 614	832 332
<hr/>			
SUM EIENDELER		637 614	832 332
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		282 449	372 801
SUM EGENKAPITAL		282 449	372 801
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	14	355 165	459 531
SUM KORTSIKTIG GJELD		355 165	459 531
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 614	832 332
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 01.03.2024
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Lars-inge Alvær /s

Svein Ove Hestenes /s

Randi Sunde /s

Eva Taule /s

Jens Petter Teigland /s

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	192 924
Serviceavtale	136 404
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	93 636
TV/bredbånd	50 220
Garasje	11 880
Filter	10 500
Gasservice	6 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	501 684

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Egenandel oppgradering av ladeanlegget	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 393
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER **-5 393**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 33 000.

I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet for kr 28, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 741.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -3 024

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 300

SUM KONSULENTHONORAR **-6 324****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sfty AS -37 156

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-37 156**

Drift/vedlikehold bygninger -31 700

Drift/vedlikehold elektro -61 490

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -5 428

Drift/vedlikehold heisanlegg -16 591

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -6 169

Drift/vedlikehold brannsikring -18 133

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -11 975

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -571

Drift/vedlikehold søppelanlegg -4 177

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-193 392****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -1 194

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 194****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -125

Container -694

Skadedyrarbeid/soppkontroll -627

Verktøy og redskaper -242

Telefon-/kontormaskiner -34

Driftsmateriell -366



Vaktmestertjenester	-24 438
Vakthold	-17 810
Renhold ved firmaer	-14 809
Snørydding	-10 608
Andre fremmede tjenester	-137 676
Kontor- og datarekvisita	-53
Trykksaker	-543
Andre kostnader tillitsvalgte	-28
Andre kontorkostnader	-25
Kontingenter	-145
Bank- og kortgebyr	-2 185
Velferdskostnader	-458
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 866

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	570
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 957
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	811
SUM FINANSINTEKTER	3 338

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-95
SUM FINANSKOSTNADER	-95

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overføring til Nesttunvannet Terrasse I	530 000
Leverandørgjeld	4 949
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	534 949

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-287 665
A-konto gass. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-27 000
A-konto varme. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-40 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-355 165



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91905590. 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. 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.



Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nesttunvannet Terrasse II** som viser et underskudd på kr 90.352. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 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 04.03.2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Randi Sunde, Sanddalsvegen 7
Øyvind Hansen, Sanddalsvegen 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5

Eva Taule, Sanddalsvegen 11D

I valgkomiteen for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II for 2023 blir:

- 1) Svein Ove Hestenes, Sanddalsvegen 9A
- 2) Siren Pedersen, Sanddalsvegen 11C
- 3) Torhild Løkken Myrseth, Sanddalsvegen 9B



HUSORDENSREGLER

for Sameie I og II Nesttunvannet Terrasse

Vedtatt på generalforsamling 20.3.2024

HENSIKT: Sikre godt miljø, gode naboforhold og trivsel.
Verne om sameiets eiendommer og verdier.

GJELDER FOR: Alle seksjonseiere, leietakere og andre personer som har adgang til leilighetene og fellesrom.

NATTERO

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være ro i leiligheten. Skal du ha fest – snakk med naboene på forhånd

MUSIKK

Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for naboer

BANKING OG BORING

Banking og boring kan kun skje mellom klokken 08.00 – 20.00
Ikke på søn-/og helligdager

PRIVAT RENHOLD

Vasking av vinduer og balkong må avklares med tilstøtende naboer
Sluk på balkonggulv skal holdes rent, slik at sluken alltid er åpen og hindrer at vann trenger inn i leiligheten

UTEOMDRÅDET

Uteområdet holdes rent og ryddig og forlates i samme stand som da du kom.
Matrester/boss skal tas med (fjernes)

GARASJE

I garasjen skal kun sykkel og bil være plassert. Ett sett bildekk kan tillates
Det er ikke tillatt å lagre andre ting i garasjen



SKADER OG MANGLER PÅ SAMEIETS EIENDOM

Skader eller mangler må straks meldes til styret på epost: nesttunvanneterrasse1@styrerommet.no eller i postkassen på utsiden av døren til fellesområdet

HUSDYRHOLD

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Hunder skal holdes i bånd og all avføring skal plukkes opp og fjernes av hundeeier
Lekeområdene skal være fri for lufting av husdyr

KJØRING OG PARKERING FORAN INNGANGSPARTIET TIL BLOKKENE

Det er kun tillatt å kjøre til bokkenes inngangsparti og fellesareal for de som har nødvendig transportbehov. Ingen parkering er tillatt
Unntak er: Drosje, flyttebil, utrykningskjøretøy, vareleveranse, arbeidsbiler og kjøretøy med godkjent og synlig handicap parkeringstillatelse samt hjemmetjeneste og hjemmehjelp

GJESTEPARKERING

Plassene: 18 (liten bil), 42, 58, 82, 87, 149 og 184 er avsatt til gjesteparkering. Alle gjester må legge lapp i frontruten, som forteller hvem de besøker pluss eget telefonnummer. Det er ikke tillatt å parkere utenfor garasjeinnkjørsel eller langs fjellveggen

FASADER

Byggenes fasader (også terrasser/balkonger) skal fremstå i samme farger og utforming. Alle endringer av fasader skal behandles av styret FØR søknad med styrets godkjenning videresendes til Bergen Kommune. Godkjenning fra kommunen skal sendes styret. Først da kan arbeid igangsettes
Maling av tak på balkong er tillatt. BRUK: S0502-Y Flügger
Zip screen vindu: Kjells markiser farge: 7016 Antrasitt
Ytre terrassemarkiser: Kjells markiser farge: 407/97

HVA HØRER TIL LEILIGHETEN

Wifi, router, kanal boks med tilhørende kabler og hvit perm om elektrotekniske installasjoner (Bergen Elteknikk) tilhører leiligheten og kan ikke tas med ved flytting
Alle leilighetene har tilhørende parkeringsplass og oppbevarings bod



BODER

Boder skal være låst. Renhold i boden er seksjonseiers ansvar
Sprinklerhodet må holdes fritt med minimum 0,5 meter klaring

MATING AV DYR

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler/dyr på sameiets områder

AVFALLSHÅNTERING

Våre boss nedkast blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Systemet er derfor ømtålig, og det skal lite til før det stoppes til
Restavfall kastes i godt lukkede plastposer. I papirnedkastet kan aviser kastes enkeltvis, mens papp må rives i små biter
Pappesker, glass, metall og plast må ikke kastes i vårt avfalls system. Det henvises til miljøstasjonen ved SHELL

YTTERDØRER

Alle ytterdører (unntatt ytterdør i 9B) har mekanisk åpning og lukking, som betjenes med kodet låsebrikke og bryter
Ved behov for å holde døren åpen (f.eks. ved flytting) benyttes bryter for permanent åpning. Etter bruk resettes dørpumpen. Alternativt kan dørlukkearmen kobles fra i ønsket periode

SIKKERHET

Pass på at ytterdørene alltid lukkes og låses (stå og vent til den går i lås)
Ikke slipp inn ukjente personer

BRANN (sameiet har egen branninstruks)

Ved brann – ring 110
Forsøk å slukke med brannslukkingsapparatet (som alle leiligheter må ha)
Lukk dør og vinduer
Gå ut på balkongen og vent på evakuering



BRANNINSTRUKS

- a) DERSOM DU OPPDAGER BRANN
- b) Ring brannvesenet 110
- c) Forsøk å slukke med brannslange eller brannslukkingsapparat
- d) Lukk dører og vinduer
- e) Gå ut på altanen og vent på evakuering
- f) Rop «Brann – Brann» så høyt du kan
- g) Ikke bruk heisen

Ved falsk alarm:

Ring alarmsentralen til SFTY sin alarmsentral på telefon: 815 69 049

Felles ansvar:

Evakueringsinstruksen ved utløst brannalarm er å gå ut på altanen. Bor du i 1. eller 2. etasje og har mulighet for å komme deg ut, går du til felleshagen mellom Sanddalsvegen 3 og 5

BRANN: 110

POLITI: 112

AMBULANSE: 113



Til årsmøtet Nesttunvannet Terrasse 2024

Resultatene fra siste kundetilfredsundersøkelse viser fortsatt stor grad av tilfredshet på Nesttunvannet Terrasse.

Det er god oppslutning om undersøkelsen. Av totalt 210 utsendelser har 113 svart. Det betyr at vi har en pålitelig tilbakemelding om hvordan Plusskonseptet oppleves.

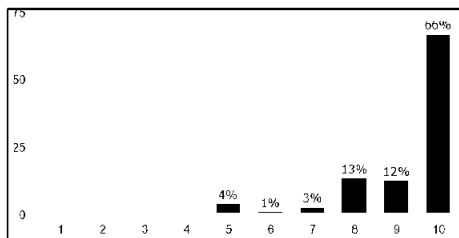
I år oppnår vi en kundetilfredshet (KTI) på 83, som er høyeste score siden 2018!

Sosial bærekraft. Livskvalitet og ensomhet

Sosial bærekraft blir stadig viktigere i utviklingen av konseptet. Derfor har vi de siste årene introdusert nye spørsmål om hvordan Pluss kan bidra til en økt livskvalitet, mindre ensomhet i tillegg til en enklere hverdag. På svarene synes det som at boformen har en meget positiv effekt på opplevd ensomhet. Hele 64 % sier at Pluss i stor grad bidrar til redusert ensomhet, og 67 % sier de opplever at boformen i stor grad bidrar til økt livskvalitet.

Vertskap

Vertskapsrollen er det aller viktigste med Pluss. Det er derfor ekstra gledelig å vise en KTI på 92 for vertskap og svært stor grad av tilfreds med Kjersti!



«Pluss familien» vokser stadig og vi teller nå totalt 15 avdelinger med over 2000 boliger. I disse dager åpner Ringve Pluss som vårt første Plussbolig prosjekt i Trondheim. Med flere avdelinger og flere tilbakemeldinger, høster vi også mer erfaring som viktig for oss i utviklingen av Pluss.

Ny Pluss App

Vi har ved flere anledninger lovet en sårt nødvendig oppgradering av dagens Pluss App. Dessverre er den litt forsinket, men den nye appen vil gjøre bruken av Pluss konseptet enda enklere og mer brukervennlig. Det vil bli enklere pålogging, smidigere å bestille rom/tjenester og delta på arrangementer. Ikke minst skal det bli en bedre betalingsløsning.

I overgangen fra gammel til ny løsning vil det være redusert informasjon og en periode uten Pluss app. Vi beklager ulempen dette medfører.

Første versjon vil komme i slutten av mars og det vil bli oppgraderinger med nye tjenester og mye ny funksjonalitet ut over året.

Godt årsmøte!

Med vennlig hilsen

SELVAAG PLUSS SERVICE

