



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 996 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 175 413	1 154 770
Sum inntekter		1 175 413	1 154 770
Kostnader			
Lønnskostnad		50 614	9 242
Annen driftskostnad		990 879	924 438
Sum kostnader		1 041 493	933 680
Driftsresultat		133 920	221 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 326	2 487
Sum finansinntekter		1 326	2 487
Annen finanskostnad			462
Sum finanskostnader		0	462
Netto finans		1 326	2 025
Ordinært resultat før skattekostnad		135 246	223 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 246	223 115
Årsresultat		135 246	223 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 246	223 116
Sum overføringer og disponeringer		135 246	223 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		52 169	55 832
Sum fordringer		52 169	55 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		926 284	780 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		926 284	780 179
Sum omløpsmidler		978 453	836 011
SUM EIENDELER		978 453	836 011

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		876 458	741 212
Sum opptjent egenkapital		876 458	741 212
Sum egenkapital		876 458	741 212
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		89 406	89 536
Skyldige offentlige avgifter		68	494
Annen kortsiktig gjeld		12 521	4 769
Sum kortsiktig gjeld		101 995	94 799
Sum gjeld		101 995	94 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 453	836 011



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498200

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 996 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 175 413	1 154 770
Sum inntekter		1 175 413	1 154 770
Kostnader			
Lønnskostnad		50 614	9 242
Annen driftskostnad		990 879	924 438
Sum kostnader		1 041 493	933 680
Driftsresultat		133 920	221 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 326	2 487
Sum finansinntekter		1 326	2 487
Annen finanskostnad			462
Sum finanskostnader		0	462
Netto finans		1 326	2 025
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 246	223 115
Årsresultat		135 246	223 115
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 246	223 116
Sum overføringer og disponeringer		135 246	223 116



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		52 169	55 832
Sum fordringer		52 169	55 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		926 284	780 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		926 284	780 179
Sum omløpsmidler		978 453	836 011
SUM EIENDELER		978 453	836 011
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		876 458	741 212
Sum opptjent egenkapital		876 458	741 212



Sum egenkapital	876 458	741 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	89 406	89 536
Skyldige offentlige avgifter	68	494
Annen kortsiktig gjeld	12 521	4 769
Sum kortsiktig gjeld	101 995	94 799
Sum gjeld	101 995	94 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	978 453	836 011



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Nordås-Skansen

29. mars 2022

Selskapsnummer: 6687





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nordås-Skansen

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

Dato for årsmøtet:

29. mars 2022 kl. 18:00, Sjøsportsenteret for funksjonshemmede, Harald Skjolds vei 74, 5236 Rådal.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Økning av felleskostnader 6 %.
5. Oppsplitting av regnskaps- og budsjettposter
6. Langtidsbudsjett vedlikehold
7. Vibbo
8. Forslag til å behandle "Eventuelt"
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nordås-Skansen



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

- 1. 6687 Årsrapport fra styret.pdf
- 2. 6687 Årsregnskap 2021.pdf
- 3. 6687 Revisjonsberetning 2021.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

Sak 4

Økning av felleskostnader 6 %.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke felleskostnadene med 6% fra 01.07.2022 for å møte de kommende utgifter frem i tid. Se langtidsbudsjett.

Styrets innstilling

Økning av felleskostnad fra 01.07.2022 på 6 % godkjennes.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 6 % fra 01.07.2022

Vedlegg

4. 6687 Vedlikeholdsbudsjett 2023-2027.pdf

Sak 5

Oppsplitting av regnskaps- og budsjettposter

Forslag fremmet av: Jan Raa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I de senere årene har poster i budsjettforslag og regnskap ikke vært splittet opp. Dette gjelder i hovedsak poster vedr. investering og nye vedlikeholdsoppgaver. Som eksempel var det i budsjettforslaget for 2021 på post drift og vedlikehold lagt inn kr 460.000,- uten at dette var splittet opp. På direkte forespørsel til styret har en heller ikke fått opplyst hva dette beløpet skal dekke av vedlikehold i 2021 og kostnadene pr aktivitet.

Ved siden av seksjonseierne sin dekning av fellesutgifter utgjør utgiftene til nye investeringer og vedlikeholdsoppgaver de største postene i budsjett og regnskap. Slik det har vært de senere årene har dette ikke vært transparent og detaljert slik at seksjonseierne kan vurdere og forstå de.



Styrets innstilling

Vi beholder oppsett som idag, da ytterligere oppdeling vil føre til merarbeid hos OBOS og dermed også økte kostnader. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

I styret sitt forslag til budsjett skal for investering/vedlikeholdsposter fremgå hvilke nye årlige planlagte vedlikeholds/investering oppgaver som skal utføres og det skal fremgå kostnad pr aktivitet. Regnskapet skal splittes og vise kostnad for hver aktivitet. Der er opp til styret om dette skal gjøres med oppsplitting til underposter eller gjennom bruk av fotnote

Vedlegg

5. Generalforsamling2022- Sak 5.pdf

Sak 6

Langtidsbudsjett vedlikehold

Forslag fremmet av: Jan Raa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med nødvendig maling av bygningene i sameiet i 2016 måtte seksjonseierne betale en engangssum varierende mellom ca kr. 25.000 til kr. 46.000 alt etter sameiebrøken til leilighetene. Sameiet hadde på langt nær midler til å dekke utgiftene så denne engangssummen fra eierne var helt nødvendig for å få arbeidet gjort. Alle fellesmidlene i felleseiet var gått med og utover vinteren var sameiet i en alvorlig økonomisk situasjon til betale løpende utgifter.

Daværende styre ble fort enige om at dette ikke skulle sjek igjen.

Rullerende langtidsbudsjett ble innført som omfattet alle kjente nye vedlikehold/investeringsoppgaver frem i tid samt anslag på kostnadene. Av de store kostnadene som var i langtidsbudsjettet var utgifter til skiftning av dårlig kledning, utvendig maling, retrekking av tak m.v av husene.

Til fastsettelse av felleskosten for hver seksjonseier ble utgiftene til årsbudsjettet samordnet med hva som årlig måtte spares opp for at sameiet skulle dekke fremtidige større utgifter. langtidsbudsjettet ble lagt frem for årsmøtene i 2017, 2018 og 2019-sammen med årsbudsjettene og godkjent. Starten var gjort for at sameiet skulle kunne dekke kjente fremtidige store utgifter med oppsparte midler. Dette medførte noe høyere økning av "husleien" noe som ble godkjent av årsmøtet de 3 årene.

Daværende styre sin strategi var at det var mer formålstjenlig at en moderat økning av felleskosten pr. mnd. over år var bedre enn innbetaling av betydelige engangsbetøp



som i 2016. I de senere år har styret ikke lagt frem langtidsbudsjett. På forespørsel har en fått opplyst at styret har utarbeidet langtidsbudsjett, men som ikke er utlevert.

I årene fremover står sameiet ovenfor store vedlikeholdsutgifter. I årene 2026/2027 bør husene males, tak retekkes og skifte av dårlig bordkledning m.m. Kostnadene med dette vil kunne utgjøre ca. kr. 3.000.000. Kanskje mer pga prisstigning. Disse arbeidene kan kanskje forskyves eller deles opp, men totalkostnadene vil til slutt ligge der.

Med utgangspunkt i sameiet sine oppsparte midler d.d. og den økning som har skjedd de 3 siste årene vil, avhengig av de årlige driftsbudsjettene, de oppsparte midlene ikke være i nærheten av å kunne dekke kjente fremtidige store vedlikeholdsutgifter.

Styrets innstilling

Nettopp pga forestående utgifter bør fellesutgiftene økes med 6%. Et mer detaljert langtidsbudsjett vil ta tid å sette opp, da vi må innhente priser på forskjellige materialer/arbeidstimer. Dette vil først fremkomme til generalforsamlingen 2023. Styret anbefaler at forlaget ikke godkjennes

Forslag til vedtak

I tillegg til fremleggelse av årsbudsjettet skal styret årlig utarbeide og legge frem et rullerende langtidsbudsjett viser når tid større fremtidige vedlikeholdsarbeid skal utføres med overslag over kostnader. Samband med rullering av langtidsbudsjettet skal styret legge frem en plan for finansiering av de arbeider planen inneholder.

Vedlegg

6. Generalforsamling2022- Sak 6.pdf



Sak 7

Vibbo

Forslag fremmet av: Jan Raa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Obos Eiendomsforvaltning AS ble 01.09.2020 engasjert som forretningsfører for sameie. I tillegg ble Vibbo innført som er en digital tjeneste som skulle gjøre det enkelt for styre og beboerne å kommunisere sammen. Vi ble lovet opplæring noe som aldri skjedde. Kommunikasjonen via Vibbo ser ikke ut som om den fungerer når det er beboere som ikke vet hva det er og noen som har digital tilgang ikke bruker det. Det er mange med høy alder og er det riktig at informasjon skal gå via pårørende?

Styrets innstilling

Regner med at det ble utlevert info fra OBOS til samtlige beboere om hvordan dette brukes.

Ellers har styret startet "siste torsdag i mnd" i styrebua hvor beboere kan møte styret og diskutere det de måtte ha på hjertet.

Torsdagen var ingen suksess, så vi endret det til siste tirsdag i mnd. Mener derfor at vi har gjort oss tilgjengelig for samtlige, slik at ingen trenger gå via familien sin for å fremme saker for styret. Styret anbefaler ikke å godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Bør vi ha en gjennomgang om hvordan kommunikasjonen mellom styre og beboerne bør være slik at alle er tjent med løsningene(e)?

Vedlegg

7. Generalforsamling2022- Sak 7 og 8.pdf



Sak 8

Forslag til å behandle "Eventuelt"

Forslag fremmet av: Jan Raa

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På sist fysiske årsmøte ble det tatt opp om å få et eventuelt punkt slik at det kunne stilles spørsmål til styret, men styret ønsker å avvise det pga det ikke var meldt inn som en sak.

Styrets innstilling

Det skal kun behandles saker som er kjent på årsmøtet. Vedtektene punkt 7.5 som sier at årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møte. Årsmøtet skal derfor ikke behandle "Eventuelt" saker.

Dersom det er behov for å stille generelle spørsmål til styret anbefales det å holde ett beboermøte etter årsmøte hvor seksjonseiere stille generelle spørsmål.

Styret anbefaler at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

For at seksjonseierne skal få muligheter til å stille spørsmål til styret/Obos og få en dialog mellom eierne fremmes Eventuelt som et punkt på årsmøtet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Christiansen
- Liv Grethe Markussen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eldrid Austgulen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Evelyn Knutsen Brundtland	Nordåsdalen 45
Styremedlem	Liv Grethe Markussen	Nordåsdalen 45
Styremedlem	Hans Erik Nilsen	Nordåsdalen 43
Varamedlem	Eli Kristine Johansen	Nordåsdalen 47

Valgkomiteen

Utvalg/komiteer

Marit Reppe, Nordåsdalen 45
Kari Johanne Åse, Nordåsdalen 41

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nordås-Skansen

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Nordås-Skansen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884996422, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

121 347

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

Sameiet Nordås-Skansen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har ved siden av drift og vedlikehold av sameiet avholdt følgende møter

- Der har vært avholdt 8 styremøter.
- Orienteringsmøter med forrige styre.
- Hyppig telefonkontakt med forretningsfører
- Budsjettmøter
- Driftsmøter



- Leverandør og kontraktsmøter, samt befaring
- Befaringer i forbindelse med lekkasje på altan i 41
- Advokatmøter i forbindelse med lekkasje på altan i 41
- 2 beboermøter, ett ute på plenen og ett i garasjen
- 4 torsdagstreff i Styrebua

I 2022 planlegger styret:

- I første omgang, opparbeidelse av uteområde ved Bord/benkene. Har blitt innvilget 16.000,- i støtte fra OBOS til dette.
- Utsifting av samtlige lysrør i garasjen til led lys.
- Befaring og maling av søyler

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2021 var til sammen kr 1 175 413.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var budsjettert økning av felleskostnadene fra januar 2021. Felleskostnaden ble først økt fra juli 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 041 493.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte drifts og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 135 246 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 876.458

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Budsjettet for 2022 er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
ORG.NR. 884 996 422, KUNDENR. 6687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 412	1 151 768	1 226 000	1 226 000
Andre inntekter	3	1	3 002	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 175 413	1 154 770	1 226 000	1 226 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 614	-9 242	-6 000	-11 000
Styrehonorar	5	-40 000	0	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 250	-7 500	-8 000
Andre honorarer		0	-38 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-56 250	-49 020	-57 700	-58 000
Konsulenthonorar	7	-7 725	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-458 237	-464 301	-460 000	-584 000
Forsikringer		-73 541	-66 658	-70 000	-80 000
Energi/fyring		-85 864	-53 723	-65 000	-79 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 476	-137 381	-138 000	-168 000
Andre driftskostnader	9	-149 286	-108 604	-121 200	-121 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 493	-933 679	-965 400	-1 154 200
DRIFTSRESULTAT		133 920	221 091	260 600	71 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 326	2 487	0	0
Finanskostnader		0	-462	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 326	2 025	0	0
ÅRSRESULTAT		135 246	223 116	260 600	71 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		135 246	223 116		



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
ORG.NR. 884 996 422, KUNDENR. 6687

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	9 298
Forskuddsbetalte kostnader		52 169	46 534
Driftskonto OBOS-banken		334 787	80 008
Sparekonto OBOS-banken		591 497	700 171
SUM OMLØPSMIDLER		978 453	836 010
SUM EIENDELER		978 453	836 010
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		876 458	741 212
SUM EGENKAPITAL		876 458	741 212
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1
Leverandørgjeld		89 406	89 536
Skyldige offentlige avgifter	11	68	494
Annen kortsiktig gjeld	12	12 521	4 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 995	94 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 453	836 010
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2022
Styret i Sameiet Nordås-Skansen

Evelyn Knutsen Brundtland /S/ Liv Grethe Markussen /S/

Hans Erik Nilsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 004 148
Felleskostnader	171 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 175 412

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	1

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 875
Påløpte feriepenger	-484
Arbeidsgiveravgift	-6 255
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 614

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 725
SUM KONSULENTHONORAR	-7 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 010
Drift/vedlikehold elektro	-54 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 276
Drift/vedlikehold heisanlegg	-214 967
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-458 237

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 396
Renhold ved firmaer	-54 181
Snørydding	-36 564
Gressklipping	-47 751
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-497
Kontingenter	-4 550
Bank- og kortgebyr	-2 848
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 286

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 326
SUM FINANSINNTEKTER	1 326

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-68
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-68



12

Sameiet Nordås-Skansen

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-484
Påløpte kostnader	-12 036
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 521



Til årsmøtet i Sameiet Nordås-Skansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Nordås-Skansen** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 135 246. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 08. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Vedlikeholdsbudsjett Samele Nordås - Skansen 2019-2026

Post		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Kommentarer
01.00	Byggester:								
.03	Skifting av dårlig kledning boliger					150 000			
.04	Skifting av vinduer/glass								
.05	Skifting/vedlikehold av felles dører								
02.00	Malingsarbeider:								
.01	Gjerder sør/noord og bonder				200 000				
.02	Maling trappet hus og mellomganger					1 200 000			
.03	Maling av fasader								
.04	Boning av gulv i trappet hus.								
.05	Maling blokker sørsider		30 000						Ved behov
03.00	Utomhus:								
.01	Asfaltering av parkeringsplasser/veger								Ikke budsjett
.02	Asfaltering av fellesveg fra Nordåsdalvegen (50% belastes samele)								Ikke budsjett
.03	Oppgrudere uteplass	50 000							
.04									
04.00	Garasje:								
.01									
05.00	Elektro:								
.01	Skifting av armaturer i garasje til Ledlys armaturer	44 000							
.02	El. Bil opplegg / hovedkabel								Ikke budsjett
.03	Utvendig belysning	54 707			20 000				
.04	Lys øvrig fellesareal		150 000						
.05									
06.00	Heis:								
.01	Skifting fra analog telefon til digital telefon								Kan bli krav
07.00	Porttelefon og låser								
.01	Dørlåser								
08.00	Diverse vedlikehold								
.01	Uforutsatte kostnader / diverse uspesierte kostnader	45 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000		
09.00	Taktekning								
.01	Omtekkning tak						650 000		
.02	Diverse småreparasjoner								
.03	Taknetter								Ikke budsjett
.04	Takbeslag								Ikke budsjett
Totalsum		193 707	250 000	70 000	290 000	1 420 000	720 000		Sum vedlikehold
Resultat									2 750 000



ÅRSMØTE SAMEIE NORDÅS SKANSEN 2022

Sak som ønskes fremmet til årsmøte 2022.

OPPSPLITTING AV REGNSKAPS- OG BUDSJETTPOSTER

I de senere årene har poster i budsjettforslag og regnskap ikke vært splittet opp. Dette gjelder i hovedsak poster vedr. investering og nye vedlikeholdsoppgaver. Som eksempel var det i budsjettforslaget for 2021 på post Drift og vedlikehold lagt inn kr. 460.000,- uten at dette var splittet opp. På direkte forespørsel til styret har en heller ikke fått opplyst hva dette beløpet skal dekke av vedlikehold i 2021 og kostnadene pr. aktivitet.

Ved siden av seksjonseierne sin dekning av fellesutgifter utgjør utgiftene til nye investering og vedlikeholdsoppgaver de største postene i budsjett og regnskap.

Slik det har vært de senere årene har dette ikke vært transparent og detaljert slik at seksjonseierne kan vurdere og forstå det.

FORSLAG TIL VEDTAK

I styret sitt forslag til budsjett skal for investering/vedlikeholdspostene fremgå hvilke nye årlige planlagte vedlikeholds/investerings oppgaver som skal utføres og det skal fremgå kostnad pr aktivitet.

Regnskapet skal splittes og vise kostnad for hver aktivitet.

Det er opp til styret om dette skal gjøres med oppsplitting til underposter eller gjennom bruk av fotnoter.

For:

Mot:

Jan Rå/95218106/j-raa@online.no



ÅRSMØTE SAMEIE NORDÅS SKANSEN 2022

Sak som ønskes fremmet til årsmøte 2022.

LANGTIDSBUDSJETT VEDLIKEHOLD

I forbindelse med nødvendig maling av bygningene i sameiet i 2016 måtte seksjonseierne betale en engangssum varierende mellom ca. kr. 25.000 til kr. 46.000 alt etter sameiebrøken til leilighetene. Sameiet hadde på langt nær midler til å dekke utgiftene så denne engangssummen fra eierne var helt nødvendig for å få arbeidet gjort. Alle fellesmidlene i felleseiet var gått med og utover vinteren var sameiet i en alvorlig økonomisk situasjon til å betale løpende utgifter.

Daværende styre ble fort enige om at dette ikke skulle skje igjen. Rullerende langtidsbudsjettering ble innført som omfattet alle kjente nye vedlikehold/investeringsoppgaver frem i tid samt anslag på kostnadene. Av de store kostnadene som var i langtidsbudsjettet var utgifter til skifting av dårlig kledning, utvendig maling, retrekking av tak m.v. av husene.

Til fastsettelse av felleskosten for hver seksjonseier ble utgiftene til årsbudsjettet samordnet med hva som årlig måtte spares opp for at sameiet skulle dekke fremtidige større utgifter. Langtidsbudsjett ble lagt frem for årsmøtene i 2017, 2018 og 2019 sammen med årsbudsjettene og godkjent. Starten var gjort for at sameiet skulle kunne dekke kjente fremtidige store utgifter med oppsparte midler. Dette medførte noe høyere økning av "husleien" noe som ble godkjent av årsmøtet de 3 årene.

Daværende styre sin strategi var at det var mer formålstjenlig at en moderat økning av felleskosten pr.mnd. over år var bedre enn innbetaling av betydelig engangsbeløp som i 2016. I de senere årene har styret ikke lagt frem langtidsbudsjett. På forespørsel har en fått opplyst at styret har utarbeidet langtidsbudsjett, men som ikke er utlevert.

I årene fremover står sameiet overfor store vedlikeholdsutgifter. I årene 2026/2027 bør husene males, tak retrekkes og skifte av dårlig bordkledning m.m.

Kostnadene med dette vil kunne utgjøre ca. Kr. 3.000.000,- kanskje mer pga prisstigninger. Disse arbeidene kan kanskje forskyves eller deles opp, men totalkostnaden vil til slutt ligge der.

Med utgangspunkt i sameiet sine oppsparte midler d.d. og den økningen som har skjedd de 3 siste årene vil, avhengig av de årlige driftsbudsjettene, de oppsparte midlene ikke være i nærheten av å kunne dekke kjente fremtidige store vedlikeholdsutgifter.

FORSLAG TIL VEDTAK

I tillegg til fremleggelse av årsbudsjett skal styret årlig utarbeide og legge frem et rullerende langtidsbudsjett viser når tid større fremtidige vedlikeholdsarbeider skal utføres med overslag over kostnader.

I samband med rullering av langtidsbudsjettet skal styret legge frem en plan for finansiering av de arbeider planen inneholder.

For:

Mot:

Jan Rå/95218106/j-raa@online.no



ÅRSMØTE SAMEIE NORDÅS SKANSEN 2022

Saker som ønskes fremmet til årsmøte 2022.

Vibbo:

Obos Eiendoms forvaltning AS ble 01.09.20 engasjert som forretningsfører for sameie. I tillegg ble Vibbo innført som er en digital tjeneste som skulle gjøre det enkelt for styre og beboerne å kommunisere sammen. Vi ble lovet opplæring noe som aldri skjedde. Kommunikasjonen via Vibbo ser ikke ut som om den fungerer når det er beboere som ikke vet hva det er og noen som har digital tilgang ikke bruker det. Det er mange med høy alder og er det riktig at informasjon skal gå via pårørende?

Forslag til vedtak:

Bør vi ha en gjennomgang om hvordan kommunikasjonen mellom styre og beboerne bør være slik at alle er tjent med løsningen(e)?

For:

Mot:

Eventuelt:

På siste fysiske årsmøte ble det tatt opp om å få et eventuelt punkt slik at det kunne stilles spørsmål til styre, men styre ønsket å avvise det pga det ikke var meldt inn som en sak.

Forslag til vedtak:

For at seksjonseierne skal få muligheter til å stille spørsmål til styre/Obos og få en dialog mellom eierne fremmes Eventuelt som et punkt på årsmøte.

For:

Mot:

Jan Rå/95218106/j-raa@online.no



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 29.03.22

Selskapsnummer: 6687 **Selskapsnavn:** Sameiet Nordås-Skansen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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