



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 640 036	6 920 482
Sum inntekter		7 640 036	6 920 482
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	247 312
Annen driftskostnad		7 021 257	7 499 671
Sum kostnader		7 268 569	7 746 983
Driftsresultat		371 467	-826 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 947	11 213
Sum finansinntekter		26 947	11 213
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 947	11 213
Ordinært resultat før skattekostnad		398 414	-815 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 414	-815 287
Årsresultat		398 414	-815 287
Totalresultat		398 414	-815 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 414	-815 287
Sum overføringer og disponeringer		398 414	-815 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 826	1 962
Andre fordringer		1 454 266	884 136
Sum fordringer		1 457 092	886 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 584	1 206 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 584	1 206 442
Sum omløpsmidler		3 047 676	2 092 540
SUM EIENDELER		3 047 676	2 092 540

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 900 043	1 501 630
Sum opptjent egenkapital		1 900 043	1 501 630
Sum egenkapital		1 900 043	1 501 630
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		595 365	133 620
Annen kortsiktig gjeld		552 268	457 290
Sum kortsiktig gjeld		1 147 633	590 910
Sum gjeld		1 147 633	590 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 047 676	2 092 540



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357369

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 640 036	6 920 482
Sum inntekter		7 640 036	6 920 482
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	247 312
Annen driftskostnad		7 021 257	7 499 671
Sum kostnader		7 268 569	7 746 983
Driftsresultat		371 467	-826 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 947	11 213
Sum finansinntekter		26 947	11 213
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 947	11 213
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 414	-815 287
Årsresultat		398 414	-815 287
Totalresultat		398 414	-815 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 414	-815 287
Sum overføringer og disponeringer		398 414	-815 287



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 826	1 962
Andre fordringer		1 454 266	884 136
Sum fordringer		1 457 092	886 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 584	1 206 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 584	1 206 442
Sum omløpsmidler		3 047 676	2 092 540
SUM EIENDELER		3 047 676	2 092 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 900 043	1 501 630
Sum opptjent egenkapital		1 900 043	1 501 630



Sum egenkapital	1 900 043	1 501 630
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	595 365	133 620
Annen kortsiktig gjeld	552 268	457 290
Sum kortsiktig gjeld	1 147 633	590 910
Sum gjeld	1 147 633	590 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 047 676	2 092 540



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

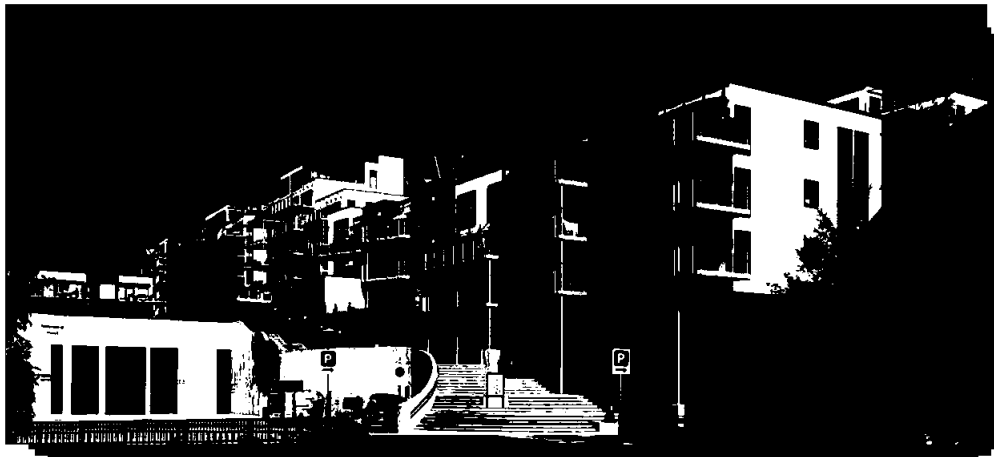
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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 29. mars 2023

For seksjonseiere og beboere i Nesttunvannet Terrasse,
Sameie I og Sameie II

Sted: Birkeland Menighetshus, Nesttun

Dato: 29.03.23

Kl: 18.00 (registrering starter kl. 17.30)

Kjære seksjonseiere.

Vedlagt er innkalling og informasjon i forbindelse med årsmøtet 2023.
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**
 - **Valgkomiteens innstilling**
- Av mer informativ karakter finnes:
- **Felles regnskap med kommentarer.** Styret har slått sammen de 2 årsregnskapene for å gi en totaloversikt.
 - **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 29.03.23 kl 1800 i Birkeland menighetshus.

Registrering begynner kl 17.30.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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

Ordinært årsmøte i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II
avholdes onsdag 29.03.23 kl 1800 i Birkeland menighetshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av årsmøteleder.

Styret foreslår Thomas Tonheim (forretningsfører for NVT fra OBOS)

B) Valg av sekretær.

Styret foreslår: Svein Bjørn Losnegård (styreleder)

C) Valg av seksjonseiere for Sameie I og Sameie II til å underskrive protokollene sammen med møteleder.

Styret foreslår: Turid Møen-Stalheim for Sameie I
og Øyvind Hansen for Sameie II.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

E) Godkjenning av personer til tellekorps.

Styret foreslår: Eva Taule og Kjersti Anette Jørgensen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

A) Styrets årsrapport

B) Årsrapport og regnskap 2022 for sameie I

C) Årsrapport og regnskap 2022 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

A) Endring av vedtektene.

Det lages en ny paragraf i vedtektene 10.6. Valgkomite.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Bergen, 15.mars, 2023
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Svein Bjørn Losnegård Randi Sunde Svein Ove Hestenes Eirik Milde

Jens Petter Teigland

Vedlegg: Årsrapport, årsregnskap for de 2 sameiene, regnskapskommentarer, notat med revisjonsberetninger, fellesregnskap for begge sameiene m/noter, innstilling fra valgkomiteen, fullmakts skjema, informasjon fra Selvaag Pluss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Bjørn Losnegård	Sanddalsvegen 7
Nestleder	Randi Sunde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Svein Ove Hestenes	Sanddalsvegen 9 A
Styremedlem	Eirik Milde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Jens Petter Teigland (Næringsdelen)	Strandgaten 209, 5004 Bergen

Valgkomiteen

Lisen Hatlestad	Sanddalsvegen 11A
Sigurd Freuchen	Sanddalsvegen 9 A
Alf Ragnar Johnsen	Sanddalsveien 11 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Kjersti Jørgensen i resepsjonen, på telefon og på styrets e-post nesttunvannet@outlook.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 899537122, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

43 1080

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

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Sameiet består av 9 seksjoner.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999514359, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

42	887
43	1080

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

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I dette styreåret er det blitt avholdt 11 styremøter, ett beboermøte, ett informasjonsmøte om Elaway elbil-lading, to informasjonsmøter om SFTY alarmsystemer og ett ekstraordinært årsmøte siden forrige årsmøte. I tillegg 40 - 45 mer uformelle arbeidsmøter pga stor saksmengde, samt oppfølging av tidligere reklamasjoner og henvendelser vedr ulike saker fra beboere.

Styret har også gjennomført møter med representanter fra Selvaag Pluss, Markhus, Obos, i tillegg til møter med en rekke leverandører.

Vi har også et godt samarbeide med Teigland Eiendom for saker som berører oss begge. Denne gode dialogen setter vi stor pris på for å komme til enighet på en ryddig måte.

De to naboene våre, Sameiet Nesttunstranden (ved siden av oss) og Nesttunhagen (litt lenger inn i Sanddalsvegen) har vi et godt naboforhold til. De leier også av og til vårt lokale for sine Årsmøter, noe de setter stor pris på.

Nesttunstranden og NVT har dessuten grense mot hverandre og har derfor en fordeling av noen kostnader på årlig basis. De faste blir fordelt etter brøk eller avtale og fakturert fra NVT en gang i året. Det gjelder: Bossug, port for bossug/BIR, klipping/vedlikehold av deres deler av grøntareal mellom eiendommene (nordsiden av NVT), vedlikehold av ballbingen. I tillegg fordeles og faktureres kostnader etter brøk, på skader/reparasjon som måtte oppstå etter hvert i løpet av året på det vi har felles.

Strand har ikke svart på styrets henvendelser hverken på skriftlige henvendelser, telefoner eller Epost.

For å sikre jevnlig god informasjon ut til beboerne ble det i 2022 etablert et månedlig infoskriv, *Smånytt*. Denne mer uformelle formen med relevant og korrekt info for NVT ble tatt svært godt imot, og *Smånytt* kommer i tillegg til de formelle referatene og protokollene.



Viktige saker i året som gikk har bl.a. vært:

Salg av takterrasse i Sanddalsvegen 11 C.

Nytt ladesystem for Elbiler i NVT sitt garasjeanlegg. I forbindelse med oppgraderingen ble det inngått avtale med Elaway som innebærer at de finansierer oppgraderingen, vedlikeholder og fornyer anlegget, samt fakturerer jevnlig hver enkelt beboer for deres forbruk av ladestrøm.

Beslutning av overgang til ny strømleverandør, Volte, for fellesstrøm på NVT ble vedtatt med effekt fra 1.9.2022.

I forhold til tidligere så Voltes tilbud ut til å være mer gunstig enn avtalen vi hadde med Fjordkraft.

Styret engasjerte Norsk Brannvern til en gjennomgang av sameiet for å sikre at vårt brannvern er i henhold til forskrifter og fornuftig i forhold til beboeres alderssammensetning.

I januar og februar 2022 gjennomførte Norsk Brannvern AS en forhåndsvarslet kontroll av brannsikkerheten på NVT. Resultatet viste feil og mangler i mange leiligheter og i tillegg var det leiligheter som Norsk Brannvern ikke fikk undersøke. Rapporten ble lagt ved referater fra styremøtene og beboermøter og styret har i etterkant fulgt opp de opplyste feil og mangler.

Gjennomsnittsalderen for beboere på NVT er over 70 år, og flere med bevegelseshemming, mm som forteller selv at de ikke kan bruke brannslukningsutstyr og håper de får hjelp dersom noe alvorlig skulle skje.

Styret ble kjent med at SFTY har utviklet et enkelt, kostnadseffektivt, kollektivt alarmsystem for sameiere og borettslag og ga NVT et godt tilbud på ett alarmsystem som favner om brannvarsling for både fellesområder og leiligheter og vannlekkasjevarsling og innbruddsalarm for leiligheter. Styret kontaktet flere brukere av dette nye alarmsystemet og tilbakemeldingene var positive.

Det ble gjennomført informasjonsmøte om SFTY på NVT der det ble fremsatt krav om å arrangere ekstraordinært årsmøte for at beboerne kunne stemme for/imot overgang til nytt brannvarslingssystem. 12.12.2022 ble møtet gjennomført med avstemming der SFTY ble valgt med stort flertall, og arbeid med montering av SFTY-brannvarslingsanlegg ble iverksatt 14.12.22.

Det oppsto store problemer med hoved avløpsrøret til Sanddalsv.11 A. Bravida påviste feil på dimensjon og montering. Feilene er blitt rettet og fungerer til beste for beboerne. De mente også at dette så ut som en konstruksjonsfeil, og saken er notert for eventuelt senere oppfølging.

Oppfølging og koordinering av reklamasjonssaker.

Dette er fortsatt en svært tidkrevende oppgave. Det gjenstår fremdeles noen saker, både for enkeltleiligheter og relatert til fellesområder.

Styret har opprettet en oppfølgingsliste som blir fortløpende oppdatert og gjennomgått på styremøtene og arbeidsmøtene.

Oppfølging av serviceavtaler etc.

Styret har fortløpende kontroll av serviceavtalene og sørger for fornying og reforhandling for å sikre gode priser og god kvalitet.



Vår vaktmester Kristian Monsen i Mamo sluttet 31.12.22. Etter anbudsrunde, ble det inngått avtale med vaktmesterteamet Byggpartner Bergen AS. Fra 1.1.2023 har Byggpartner Bergen (BP) overtatt alt vaktmesterarbeid, gartnerarbeid og vintervedlikehold på NVT.

BP har en stab av faglærte håndverkere som kan engasjeres på ulike prosjekter etter behov. Dette er en styrke for NVT for å sikre rask og kvalitetsmessig god håndtering av vårt vedlikeholds arbeid.

BP kan også kontaktes av beboere for private tjenester de måtte ha behov for. Dette er selvsagt utenom deres arbeidstid for NVT.

Avtalen med Telenor/Canal Digital ble fornyet ved 3-års periodens utløp 1.6.2022 og oppgradert til Komplett 100, med nytt, mer moderne T-WE boks og ruter med større valgmuligheter og hastighet, 100MB (fra tidligere 20MB).

Helse, Miljø og Sikkerhet.

Styret har intensivert dette arbeidet og det gjennomføres jevnlig HMS-runder i garasjer og på sameienes øvrige område, bl.a. for å sikre at utenforstående ikke etablerer seg i f.eks. garasjene. I tillegg har Securitas utvidet sine runder.

Forsikringspremien

På grunn av mange skader / byggefeil i sameiene ble forsikringspremien satt kraftig opp. Styret har derfor jobbet mye med en rekke skadeforebyggende tiltak for å hindre ytterligere premieøkning.

Vår forsikringsagent innhentet tilbud fra flere forsikringsselskaper og det beste tilbudet var fra Gjensidige. NVT inngikk ny forsikringsavtale der fra 1.1.2023.

Lekkasjer

Det er blitt påvist mange lekkasjer i rørsystemer og bygningsmassen. Med utgangspunkt i dette ble alle leiligheter gjennomgått av Bravida for å avdekke og utbedre feil.

Lekkasjene i forbindelse med takterrasser og fasader skyldes sannsynligvis byggefeil. Styret iverksatte undersøkelser og tiltak for å redusere muligheten for ytterligere lekkasjer.

Sak om konstruksjonsansvar.

Med bakgrunn i de svært mange byggefeil som er oppdaget over tid engasjerte styret advokat Christian Grahl-Madsen for å undersøke om NVT har nok kunnskap og grunnlag for å reise sak mot en eller flere bedrifter.

Styret har sammen med advokat gått gjennom de aktuelle lekkasje- og andre byggefeil-saker. Konklusjonen er at NVT ikke har tilstrekkelig bevis til å peke ut den/de ansvarlige for en erstatningssak som kunne vinne frem i en rettsak.

Oppdraget til advokat er nå avsluttet, men har vært nyttig med hensyn til hva sameiet selv må ta seg av.



Utvendig vedlikehold

Det gjennomføres årlig utvendig tilstandsbasert vedlikehold på fasader og utearealer. I 2022 ble det gjennomført oppjusteringer på fellesområdet/hagen for grusområdet/ bocciabanen og det ble tak over åpent midtparti på pergolaen utført av beboere. Videre ble det ryddet for nye vekster på fjellsiden bak høyblokkene og rundt ballbingen med påfølgende veksthemmende behandling av stubbene. Bygningene våre ble vasket og gjort klar til å males våren 2023.

Det ble utført oppgraderinger med nye bed og beplantning på uteplassen mellom nr 7, 9A, 9B 11A og mellom 3 og 5, og samtidig avsatt litt plass til nyttevekster og etablering av kjøkkenhage for beboere som ønsker å pusle med dette.

Fremtidig vedlikehold.

Det blir nå slutt på salg av halogenpærer fra 1.5.2023. Styret er i gang med å innhente pristilbud på utskifting av halogen til led-lys for alle fellesområder på NVT. Dette gjelder korridorer, garasjer, bodområder og utelys. Denne investeringen ønsker vi å ta over tid for å fordele kostnadene fremover. Vi har sikret et lager av halogenpærer for ikke å gå tom i overgangsperioden.

Nesttun, 15. mars, 2023
Styret



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)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022 FOR 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 årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av fellesareal.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasadevask.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 900 044.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2023 FOR SAMEIE I.

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 25 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 209 500.



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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2022 FOR 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 årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes ettergivelse av gjeld til Sameie I.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 372 801.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2023 FOR SAMEIE II

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 025 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 35 500.

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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 151 080	6 866 376	7 128 000	7 922 000
Ladeinntekter EL-bil		75 681	54 001	65 000	80 000
Andre inntekter	3	413 275	105	50 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 640 036	6 920 482	7 243 000	8 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 562	-30 562	-35 000	-32 500
Styrehonorar	5	-216 750	-216 750	-228 000	-228 000
Revisjonshonorar	6	-10 639	-10 423	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-199 140	-194 285	-199 500	-209 500
Konsulenthonorar	7	-168 929	-69 006	-55 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 691 954	-1 349 352	-1 275 000	-1 500 500
Forsikringer		-339 008	-296 454	-368 000	-407 000
Kommunale avgifter	9	-21 067	-21 131	-25 000	-25 000
Ladekostnader EL-bil		-93 822	0	0	0
Energi/fyring	10	-735 913	-731 123	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-674 615	-619 889	-640 000	-753 500
Andre driftskostnader	11	-3 086 170	-4 208 009	-3 339 000	-3 485 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 268 569	-7 746 983	-6 975 500	-7 562 500
DRIFTSRESULTAT		371 467	-826 500	267 500	439 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 947	11 213	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 947	11 213	0	0
ÅRSRESULTAT		398 414	-815 287	267 500	439 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-815 287		
Til opptjent egenkapital		398 414	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 318	5 001
Kundefordringer		2 826	1 962
Forskuddsbetalte kostnader		274 477	232 702
Andre kortsiktige fordringer	13	1 156 471	543 941
Underregnskap		0	102 492
Driftskonto OBOS-banken		12 802	181 515
Sparekonto OBOS-banken		530 380	2 897
Sparekonto OBOS-banken II		1 047 403	1 022 030
SUM OMLØPSMIDLER		3 047 677	2 092 540
SUM EIENDELER		3 047 677	2 092 540
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 900 043	1 501 630
SUM EGENKAPITAL		1 900 043	1 501 630
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 268	15 915
Leverandørgjeld		595 365	133 620
Annen kortsiktig gjeld	14	530 000	441 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 147 633	590 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 047 677	2 092 540
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.02.2023
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Svein Bjørn Losnegård /s Svein Ove Hestenes /s Eirik Milde /s

Jens Petter Teigland /s Randi Sunde /s

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 136 536
Serviceavtale	1 960 956
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	1 042 848
TV/bredbånd	615 600
Filter	198 000
Gasservice	109 140
Garasje	63 600
Garasje	18 000
Leie ekstra bod	6 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 151 080

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg fellesareal	400 000
Regnskapskorrigeringer	70
Torgheis	13 205
SUM ANDRE INNETEKTER	413 275

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 562
--------------------	---------

BESKYTTET



SUM PERSONALKOSTNADER **-30 562**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 216 750.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 639.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-81 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 069
Vertu Forsikringsmegling AS	-33 250
Sweco Norge AS	-8 610
SUM KONSULENTHONORAR	-168 929

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-611 095
Drift/vedlikehold VVS	-29 061
Drift/vedlikehold elektro	-47 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 758
Drift/vedlikehold heisanlegg	-327 802
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 658
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-206 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg. Herav infrastruktur kr 52.725	-89 205
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 303
Egenandel forsikring	-15 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 691 954

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-21 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-21 067

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-624 287
Andre fyringskostnader	-111 626
SUM ENERGI / FYRING	-735 913

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

BESKYTTET



Lokalleie	-2 375
Container	-17 161
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 888
Verktøy og redskaper	-750
Driftsmateriell	-32
Lyspærer og sikringer	-4 074
Vaktmestertjenester	-643 981
Vakthold	-253 850
Renhold ved firmaer	-306 246
Snørydding	-42 805
Andre fremmede tjenester	-1 962 947
Kontor- og datarekvisita	-2 931
Trykksaker	-10 064
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 949
Andre kostnader tillitsvalgte	-650
Andre kontorkostnader	-7 967
Porto	-71
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 092
Kontingenter	-2 517
Bank- og kortgebyr	-5 196
Velferdskostnader	-4 249
Konstaterte tap	-455 947
Avsetning tap på fordringer	658 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 086 170

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 078
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 688
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINTEKTER	26 947

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse II	419 031
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	16 200
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	24 300
Avregning EL-Bil.	204 985
Avregning gass 2022. Fakturert 2023	235 562
Avregning varme 2022. Fakturert 2023	239 000
Viderefakturerte fakturaer	17 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 156 471

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Overføring fra Nesttunvannet Terrasse II	-530 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-530 000

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I som viser et overskudd på kr 398.414. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	451 068	432 864	449 000	502 000
Ladeinntekter EL-bil		3 983	2 842	0	0
Andre inntekter	3	456 642	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		911 693	435 706	449 000	502 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 393	-5 393	-3 000	-5 500
Styrehonorar	5	-38 250	-38 250	-14 000	-38 250
Revisjonshonorar	6	-3 561	-3 453	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-33 410	-32 595	-33 500	-35 500
Konsulenthonorar	7	-4 482	-3 632	-2 750	-5 500
Drift og vedlikehold	8	-90 682	-67 108	-65 750	-75 025
Forsikringer		-17 843	-15 603	-18 500	-20 500
Kommunale avgifter	9	-1 108	-1 111	-1 000	-1 000
Ladekostnader EL-bil		-4 938	0	0	0
Energi/fyring	10	-38 733	-38 289	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 120	-41 022	-32 000	-38 000
Andre driftskostnader	11	-202 410	-209 643	-202 100	-210 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-485 930	-456 100	-416 100	-473 775
DRIFTSRESULTAT		425 763	-20 394	32 900	28 225
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 032	627	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 032	627	0	0
ÅRSRESULTAT		428 795	-19 767	32 900	28 225
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		372 801	0		
Udekket tap		0	-19 767		
Reduksjon udekket tap		55 994	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 331	51
Andre kortsiktige fordringer	13	532 379	0
Driftskonto OBOS-banken		74 740	393 330
Sparekonto OBOS-banken		219 882	218 056
SUM OMLØPSMIDLER		832 332	611 436
SUM EIENDELER		832 332	611 436
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		372 801	0
Udekket tap		0	-55 994
SUM EGENKAPITAL		372 801	-55 994
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	113
Leverandørgjeld		0	-4 753
Annen kortsiktig gjeld	14	459 531	672 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		459 531	667 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		832 332	611 436
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.02.2023
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Svein Bjørn Losnegård /s Svein Ove Hestenes /s Eirik Milde /s

Randi Sunde /s Jens Petter Teigland /s

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	188 748
Serviceavtale	130 248
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	69 012
TV/bredbånd	41 040
Filter	10 500
Gasservice	6 120
Garasje	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	451 068

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ettergivelse gjeld Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	455 947
Torgheis	695
SUM ANDRE INNETEKTER	456 642

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.

BESKYTTET



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 38 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 561.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Andre konsulentthonorarer -4 482

SUM KONSULENTHONORAR -4 482

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -31 151

Drift/vedlikehold VVS -1 529

Drift/vedlikehold elektro -2 486

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 776

Drift/vedlikehold heisanlegg -17 253

Drift/vedlikehold brannsikring -5 720

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -10 875

Drift/vedlikehold garasjeanlegg. Herav infrastruktur kr 2 775 -4 695

Drift/vedlikehold søppelanlegg -5 397

Egenandel forsikring -800

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -90 682

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -1 108

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 108

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -32 858

Andre fyringskostnader -5 875

SUM ENERGI / FYRING -38 733

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -125

Container -903

Skadedyrarbeid/soppkontroll -573

Verktøy og redskaper -40

Driftsmateriell -318

Lyspærer og sikringer -216

BESKYTTET



Vaktmestertjenester	-33 894
Vakthold	-13 359
Renhold ved firmaer	-16 119
Snørydding	-2 253
Andre fremmede tjenester	-130 407
Kontor- og datarekvisita	-154
Trykksaker	-530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-471
Andre kostnader tillitsvalgte	-34
Andre kontorkostnader	-419
Porto	-4
Drivstoff biler, maskiner osv.	-58
Kontingenter	-133
Bank- og kortgebyr	-2 176
Velferdskostnader	-224
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 410

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	831
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	375
SUM FINANSINNEKTER	3 032

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Overføring til Nesttunvannet Terrasse I	530 000
Leverandørgjeld	2 379
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	532 379

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-419 031
A-konto gass. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-16 200
A-konto varme. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-24 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-459 531

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nesttunvannet Terrasse II som viser et overskudd på kr 428.795. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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

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



Statsautoriserte
revisorer



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Innkommet forslag

Endring av vedtektene:

Styret foreslår en vedtekts-endring for valgkomite for sak mottatt fra Eva Taule:

Forslag til vedtak: «Det lages en ny paragraf i vedtektene,10.6 = Valgkomite.

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen utvelges av styret. Valgkomiteen skal ha 3 medlemmer. Styret skal sørge for kontinuitet i valgkomiteen. Valgkomiteen velger selv sin leder.

Valgkomiteen skal samhandle med styret for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre leveres styret innen fastsatt tid.

Valgkomiteens innstilling presenteres i årsmøtedokumentene.

Tidligere paragraf 10.6 «Saker som behandles i det ordinære årsmøtet» får ny paragraf 10.7».

Styret anbefaler forslaget. Endringen gjelder vedtektene for begge sameiene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Svein Bjørn Losnegård, Sanddalsvegen 7

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Inge Alvær, Sanddalsvegen 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Randi Sunde, Sanddalsvegen 7

Svein Ove Hestenes, Sanddalsvegen 9A

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

Lisen Hatlestad
Sigurd Freuchen
Eirik Milde (ny)



FELLES NOTER FOR SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I & II

NOTE: 1

REGNSKAP

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE

Felleskostnader	3 325 284
Serviceavtale	2 091 204
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	1 111 860
TV/bredbånd	656 640
Filter	208 500
Gasservice	115 260
Garasje	69 000
Garasje	18 000
Leie ekstra bod	6 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 602 148

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg fellesareal	855 947
Regnskapskorrigeringer	765
Torgheis	13 205
SUM ANDRE INNETEKTER	869 917

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONAL**

Arbeidsgiveravgift -35 955

SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

0

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 255 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONS**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og
beløper seg til kr 14 250,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -81 000

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning -46 069

Vertu Forsikringsmegling AS -33 250

Sweco Norge AS -13 092

SUM KONSULENTHONORAR	-173 411
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -642 246

Drift/vedlikehold VVS -30 590

Drift/vedlikehold elektro -49 734

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -215 534

Drift/vedlikehold heisanlegg -345 055

Drift/vedlikehold brannsikring -114 378

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -217 500

Drift/vedlikehold gasjeanlegg. Herav infrastr -93 900

Drift/vedlikehold søppelanlegg -57 700

Egenandel forsikring -16 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 782 636
---------------------------------	-------------------

0

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -22 175

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 175
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -657 145

Andre fyringskostnader -117 501

SUM ENERGI / FYRING	-774 646
----------------------------	-----------------

BESKYTTET

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-18 064
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 461
Verktøy og redskaper	-790
Driftsmateriell	-350
Lyspærer og sikringer	-4 290
Vaktmestertjenester	-677 875
Vakthold	-267 209
Renhold ved firmaer	-322 365
Snørydding	-45 058
Andre fremmede tjenester	-2 093 354
Kontor- og datarekvisita	-3 085
Trykksaker	-10 594
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 420
Andre kostnader tillitsvalgte	-684
Andre kontorkostnader	-8 386
Porto	-75
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 150
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-7 372
Velferdskostnader	-4 473
Konstaterte tap	-455 947
Avsetning tap på fordringer	658 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 288 580

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

	1 909
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	556
SUM FINANSINTEKTER	29 979

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terr	949 031
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	18 579
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	24 300
Avregning EL-Bil.	204 985
Avregning gass 2022. Fakturert 2023	235 562
Avregning varme 2022. Fakturert 2023	239 000
Viderefakturerte fakturaer	549 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 156 471
	-419 031
	-16 200
	-554 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-989 531

BESKYTTET



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I & II

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	7 602 148	7 299 240	7 577 000	8 424 000
Ladeinntekter EL-bil	79 664	56 843	65 000	80 000
Andre inntekter	869 917	105	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER	8 551 729	7 356 188	7 692 000	8 504 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-35 955	-35 955	-38 000	-38 000
Styrehonorar	-255 000	-255 000	-242 000	-266 250
Revisjonshonorar	-14 200	-13 876	-14 500	-15 000
Forretningsførerhonorar	-232 550	-226 880	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar	-173 411	-72 638	-57 750	-115 500
Drift og vedlikehold	-1 782 636	-1 416 460	-1 340 750	-1 575 525
Forsikringer	-356 851	-312 057	-386 500	-427 500
Kommunale avgifter	-22 175	-22 242	-26 000	-26 000
Ladekostnader EL-bil	-98 760	0	0	0
Energi/fyring	-774 646	-769 412	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd	-719 735	-660 911	-672 000	-791 500
Andre driftskostnader	-3 288 580	-4 417 652	-3 541 100	-3 696 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-7 754 499	-8 203 083	-7 391 600	-8 036 275
DRIFTSRESULTAT	797 230	-846 894	300 400	467 725
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	29 979	11 840	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	29 979	11 840	0	0
	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	827 209	-835 054	300 400	467 725

BESKYTTET



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I & II

BALANSE

	2022	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	28 649	5 052
Kundefordringer	2 826	1 962
Forskuddsbetalte kostnader	274 477	232 702
Andre kortsiktige fordringer	1 688 850	543 941
Underregnskap	0	102 492
Driftskonto OBOS-banken	87 542	574 845
Sparekonto OBOS-banken	750 262	220 953
Sparekonto OBOS-banken II	1 047 403	1 022 030
SUM OMLØPSMIDLER	3 880 009	2 703 976
SUM EIENDELER	3 880 009	2 703 976
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	2 272 844	1 501 630
Udekket tap	0	-55 994
SUM EGENKAPITAL	2 272 844	1 445 636
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnad	22 268	16 028
Leverandørgjeld	595 365	128 867
Annen kortsiktig gjeld	989 531	1 113 446
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 607 164	1 258 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 880 009	2 703 976

BESKYTTET



Til årsmøtet Nesttunvannet Terrasse 2023

I 2022 kunne vi feire at det var 10 år siden de første flyttet inn på Nesttunvannet Terrasse. Det ble en flott markering med fullt hus i to etasjer, festpyntede beboere, sang og musikalske bidrag.

Kundetilfredshet

Høsten 2022 ble også den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen gjennomført. Samlet for alle Plussbolig prosjektene som nå omfatter 13 avdelinger og nærmere 2000 boliger i Norge og Sverige, oppnådde vi høyeste grad av tilfredshet siden vi startet med målingene i 2010.

For Nesttunvannet Terrasse var det 117 beboere som svarte på undersøkelsen og det er fremgang på alle områder.

KTI som er et uttrykk for den samlede kundetilfredshet, økte med 4 poeng, opp til 82 som er et meget godt resultat.

Undersøkelsen viser også fremgang for Lojalitet på 5 poeng og på spørsmålet om pris/verdi var fremgangen 2 poeng. Det er ekstra gledelig å se fremgang for Vertskap, Skriftlig informasjon, Servicetilbud og Opplevelser.

Undersøkelsen bekrefter at vi er på riktig vei og en veldig viktig inspirasjon både for Kjersti som vertskap og vårt arbeid med å opprettholde og utvikle Plusskonseptet.

En stor takk til alle for deltagelse i undersøkelsen.

Erfaringene fra Nesttunvannet Terrasse vil vi også ta med i planene når vi skal lansere vårt neste store Plussbolig prosjekt i Bergen, **Solheimsvatnet Pluss** i løpet av høsten 2023.

Oppgradering av serviceområdet

I løpet av våren vil endelig den etterlengtede oppgraderingen av serviceområde bli gjennomført. I uke 16 kommer nye møbler i resepsjonsområdet i tillegg til 2 nye sittegrupper i selskapsrommet. Det blir litt endringer i møbleringen som vil gi flere sitteplasser. Vi håper og tror resultatet blir flott.

Pluss App

Det er besluttet å utvikle en ny versjon av Pluss Appen. Dagens App er mye brukt, og vi ser at den er viktig for enkel bruk av konseptet. Til tross for at dagens versjon har hatt sine svakheter, har den gitt verdifull innsikt i hvordan neste versjon bør fungere. Forhåpentligvis vil vi kunne lansere ny App i løpet av 2023.

Lykke til med årsmøtet!

Med vennlig hilsen
SELVAAG PLUSS SERVICE

