



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 657 280  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 251 134	3 998 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 251 134</b>	<b>3 998 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		284 727	230 453
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 305	46 737
Annen driftskostnad		2 891 851	2 286 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 226 882</b>	<b>2 563 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 024 251</b>	<b>1 434 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 864	7 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 864</b>	<b>7 439</b>
Annen finanskostnad		624 243	419 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 243</b>	<b>419 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-600 379</b>	<b>-411 723</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 872	1 022 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		86 853	118 811
Sum varige driftsmidler		86 853	118 811
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 853	118 811
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		170 733	54 279
Sum fordringer		170 733	54 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 549	1 723 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 549	1 723 564
Sum omløpsmidler		1 971 282	1 777 878
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 058 135</b>	<b>1 896 690</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 174 574	8 598 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 174 574</b>	<b>-8 598 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 174 574</b>	<b>-8 598 446</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 802 731	10 247 364
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 802 731</b>	<b>10 247 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 802 731</b>	<b>10 247 364</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 821	2 976
Leverandørgjeld		325 313	227 643
Skyldige offentlige avgifter			-114
Annen kortsiktig gjeld		9 844	17 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>429 978</b>	<b>247 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 232 709</b>	<b>10 495 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 058 135</b>	<b>1 896 690</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371359

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 657 280  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 980 657 280  
SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 251 134	3 998 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 251 134</b>	<b>3 998 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		284 727	230 453
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 305	46 737
Annen driftskostnad		2 891 851	2 286 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 226 882</b>	<b>2 563 734</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 024 251</b>	<b>1 434 722</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 864	7 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 864</b>	<b>7 439</b>
Annen finanskostnad		624 243	419 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 243</b>	<b>419 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-600 379</b>	<b>-411 723</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 872	1 022 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>



Organisasjonsnr: 980 657 280  
SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		86 853	118 811
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 853	118 811
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			35
Andre fordringer		170 733	54 279
Sum fordringer		170 733	54 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 800 549	1 723 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 549	1 723 564
Sum omløpsmidler		1 971 282	1 777 878
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 058 135</b>	<b>1 896 690</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 174 574	8 598 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 174 574</b>	<b>-8 598 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 174 574</b>	<b>-8 598 446</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 802 731	10 247 364
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 802 731</b>	<b>10 247 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 802 731</b>	<b>10 247 364</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 821	2 976
Leverandørgjeld	325 313	227 643
Skyldige offentlige avgifter		-114
Annen kortsiktig gjeld	9 844	17 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>429 978</b>	<b>247 772</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 232 709</b>	<b>10 495 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 058 135</b>	<b>1 896 690</b>



Organisasjonsnr: 980 657 280  
SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6296

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6296>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Manuelle stemmer kan legges i postkassen merket styret.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppgradering av porttelefoner
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkommie

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse**



Sak 1

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Paal Reinholdt Jørs og Christian Svendal er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse holdes uendret og settes til 200 000

Sak 5

## Oppgradering av porttelefoner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets porttelefoner er gamle og trenger reparasjon. Styret har kontaktet flere leverandører og det viser seg at det ikke er mulig å få reservedeler.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler utskifting av dagens porttelefonløsning, og foreslår instalasjon av porttelefonløsning fra Steplock levert av Certego.

Lenke til produsentens produktside:

<https://steplockaccess.com/no/products/step-porttelefon/>

Denne løsningen innebærer:

- Tavler ved inngangsparti oppgraderes til digital tavler.
- Svarapparat i seksjonene kobles ut og mobiltelefon vil benyttes for å
  - 1) Svare når det ringer på
  - 2) Åpne hovedinngang

Løsningen innebærer en engangskostnad estimert til kr 132 000,- eks mva samt en månedlig abonnementsavgift pålydende kr 880 eks mva for hele sameiet. I tillegg vil sameiet måtte dekke utgifter for å legge opp strøm og nettkobling. Engangskostnaden foreslås dekket fra sameiets vedlikeholdsmidler og den løpende avgiften foreslås dekket fra sameiets driftsbudsjett.

Det vil være mulig for seksjonseier å kjøpe egent svarapparat til å ha i leiligheten om ønskelig, alternativt benytter seksjonene egne mobiltelefoner. Svarapparat koster kr 5300,- eks mva

Løsningen er vesentlig rimeligere enn alternativløsninger med konvesjonelle svarapparat i de enkelte seksjonene da løsningen ikke krever ny kabling og nye svarapparat til hver enkelt seksjon. Kostnadsestimater vi har hentet inn indikerer at en slik løsning vil kunne koste over kr 700 000,-



## Forslag til vedtak

Styret asepterer tilbudet fra Certego om installasjon av porttelefonsystem fra Steplock.

## Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Alexander Thorstensen har siddet en periode og varamedlem velges årlig. I tillegg har Kristi Midttømme og Viktoria Spook-Fintl valgt å trekke seg fra sine verv halvveis i perioden. Det skal derfor velges

Styreleder (To år)

2 x Styremedlem (To år)

2 x Varamedlim (Ett år)

Valgkomiteen, ved Johnny Iden og Hidel Marie Torgauten, har følgende instilling til disse vervene.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Thorstensen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Svendal
- Merete Monstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mats Augestand
- Ørjan Grønevik

## Sak 7

### Valgkommiè

Det skal velges valgkommiè for kommende periode.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hilde Marie Torgauten



- Kirsti Midttømme



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Eide Thorstensen	Nordre Natlandsfjelle104B
Styremedlem	Erlend Alexander Eide	Nordre Natlandsfjelle104A
Styremedlem	Frøydis Lygren	Nordre Natlandsfjellet106
Styremedlem	Kirsti Midttømme	Natlandsrinden 108
Styremedlem	Viktoria Spook-Fintl	Einars Vei 15
Varamedlem	Svein Atle Breistein	Natlandsrinden 92
Varamedlem	Christian Svendal	Natlandsrinden 88

### Valgkomiteen

Johnny Iden	Nordre Natlandsfjelle104A
Hilde Marie Torgauten	Nordre Natlandsfjelle104A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [natlandsfjelletterrasse@styrerommet.no](mailto:natlandsfjelletterrasse@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Natlandsfjellet Terrasse

Sameiet består av 73 seksjoner.

Sameiet Natlandsfjellet Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980657280, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

11 676

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

Sameiet Natlandsfjellet Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



## Styrets arbeid

I året som har gått har styret avholdt 11 styremøter og gjennomført en dugnad. Vi har behandlet flere mindre saker fra sameiere og jobbet med noen større prosjekter.

1. Utskifting av låsesystem på byggets fellesdører som vedtatt i ekstraordinært årsmøte.
2. Oppgradering av skråbed på byggets forside.
3. Oppgradering av gangvei mot gjesteparkering.
4. Utbedring av synkehull på sameiets gjesteparkering.
5. Montering av renne for håndtering av drypp i trappehus.
6. Forberedelser til maling av blikktak og vinduer.
7. Hentet inn fagkompetanse for vurdering av riss i utenpåliggende betongtrapp på byggets nordside.
8. Skiftet gulvbelegg i byggets 2. etasje.

I året som kommer ønsker styret å gjennomføre følgende større vedlikeholdsprosjekter

1. Maling av sameiets blikktak og vinduskarmer
2. Utskifting av skadede glasstak over inngangsparti
3. Starte boning av gulv for å maksimere gulvenes forventede levetid
4. Inngå vaktmesteravtale



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 541 304,-

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 040 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 180 000,- for kommunale avgifter for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse har lån i Obos banken..

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert til 133 500,-

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse som viser et overskudd på kr 423.872. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 22/2 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE ORG.NR. 980 657 280, KUNDENR. 6296

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 113 830	3 913 899	4 120 000	4 331 000
Innbetalinger		628	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		134 806	84 557	60 000	120 000
Andre inntekter	3	1 870	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 251 134</b>	<b>3 998 456</b>	<b>4 180 000</b>	<b>4 451 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-84 727	-30 453	-35 500	-35 500
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-50 305	-46 737	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 785	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-125 825	-120 985	-127 500	-133 500
Konsulenthonorar	7	-94 558	-16 770	-25 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-727 031	-372 161	-810 000	-1 040 000
Forsikringer		-430 391	-355 840	-405 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-156 545	-174 119	-160 000	-180 000
Ladekostnader EL-bil		-101 860	-100 511	0	-120 000
Energi/fyring		-158 660	-184 183	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-448 710	-439 512	-450 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-640 146	-514 677	-445 500	-590 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 226 882</b>	<b>-2 563 734</b>	<b>-2 846 500</b>	<b>-3 503 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 024 251</b>	<b>1 434 722</b>	<b>1 333 500</b>	<b>948 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 864	7 439	0	0
Finanskostnader	12	-624 243	-419 162	-507 000	-672 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-600 379</b>	<b>-411 723</b>	<b>-507 000</b>	<b>-672 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>423 872</b>	<b>1 022 999</b>	<b>826 500</b>	<b>276 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		423 872	1 022 999		



## SAMEIET NATTLANDSFJELLET TERRASSE ORG.NR. 980 657 280, KUNDENR. 6296

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	86 853	118 811
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 853</b>	<b>118 811</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 332	10 634
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		159 719	44 273
Andre kortsiktige fordringer	14	682	-628
Driftskonto OBOS-banken		1 183 066	1 122 336
Sparekonto OBOS-banken		617 482	601 228
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 971 281</b>	<b>1 777 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 058 134</b>	<b>1 896 691</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-8 174 574	-8 598 446
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 174 574</b>	<b>-8 598 446</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 802 731	10 247 364
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 802 731</b>	<b>10 247 364</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	9 844	17 268
Leverandørgjeld	325 313	227 643
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	-114
Påløpte renter	60 271	2 976
Påløpte avdrag	34 549	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>429 977</b>	<b>247 773</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **2 058 134** **1 896 691**

Pantstillelse	17	10 750 000	10 750 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.02.2024

Styret i Sameiet Natlandsfjellet Terrasse

Alexander Eide Thorstensen /s Erlend Alexander Eide /s Frøydis Lygren /s

Kirsti Midttømme /s Viktoria Spook- Fintl /s

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Øvrige

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 295 362
Kabel-TV	437 124
Bad	162 060
Brensel	105 120
Dugnad	87 600
Parkeringsleie	31 224
BALKONG	3 725
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 122 215</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-7 225
Parkering MC	-1 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 113 830</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	1 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 870</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-49 425
Fri bil, tlf etc.	-116
Arbeidsgiveravgift	-35 185
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-84 727</b>

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 2022/2023, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

OBOS Prosjekt AS	-80 120
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-94 558</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-427 034
Drift/vedlikehold elektro	-32 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 889
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 751
Egenandel forsikring	-8 776
Kostnader dugnader	-12 449
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-727 031</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 545
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-156 545</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 691
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 004
Diverse leiekostnader/leasing	-650
Verktøy og redskaper	-10 274
Driftsmateriell	-5 900
Vaktmestertjenester	-114 724
Vakthold	-38 584
Renhold ved firmaer	-218 289
Snørydding	-224 763
Andre fremmede tjenester	-1 791
Andre kontorkostnader	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-219
Bilgodtgjørelse	-767
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 421
Velferdskostnader	-995
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-640 146</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 451



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **23 864**

---

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-620 743
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 500

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-624 243**

---

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2021	17 490
Avskrevet tidligere	-11 174
Avskrevet i år	-5 830

486

**Hjertemaskin**

Tilgang 2023	18 347
Avskrevet i år	-3 567

14 779

**Lekeplass**

Tilgang 2020	204 537
Avskrevet tidligere	-92 042
Avskrevet i år	-40 907

71 588

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **86 853**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-50 305**

---

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	682
--	-----

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **682**

---

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 18 år.

	-12 920	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	2 672 636	
Nedbetalt i år	444 633	
		-9 802 731
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 802 731</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

OBOS-Banken har factoringpant pålydende kr 10 750 000 som sikrer lånet



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FRENDE SKADEFORSIKRING AS med polisenummer 651346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 6296 Selskapsnavn: Sameiet Nattlandsfjellet Terrasse

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Paal Reinholdt Jørs og Christian Svendal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse holdes uendret og settes til 200 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Oppgradering av porttelefoner**

Styret asepterer tilbudet fra Certego om installasjon av porttelefonsystem fra Steplock.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Alexander Thorstensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Christian Svendal  
 Merete Monstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Mats Augestand  
 Ørjan Grønevik

**Sak 7 Valgkommie**

Medlem (kun 2 skal velges)

- Hilde Marie Torgauten  
 Kirsti Midttømme



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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