



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 806 575
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 30.03.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 403	859 117
Sum inntekter		921 403	859 117
Kostnader			
Lønnskostnad		67 633	65 665
Annen driftskostnad		826 589	710 443
Sum kostnader		894 221	776 108
Driftsresultat		27 182	83 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 942	3 865
Sum finansinntekter		13 942	3 865
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 942	3 865
Ordinært resultat før skattekostnad		41 124	86 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 124	86 874
Årsresultat		41 124	86 874
Totalresultat		41 124	86 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 124	86 874
Sum overføringer og disponeringer		41 124	86 874



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		35	
Andre fordringer		40 998	40 863
Sum fordringer		41 033	40 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 155	797 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 155	797 023
Sum omløpsmidler		848 188	837 886
SUM EIENDELER		848 188	837 886

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		702 185	661 062
Sum opptjent egenkapital		702 185	661 062
Sum egenkapital		702 185	661 062
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		109 997	158 289
Skyldige offentlige avgifter		2 169	148
Annen kortsiktig gjeld		33 837	18 387
Sum kortsiktig gjeld		146 002	176 824
Sum gjeld		146 002	176 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		848 188	837 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361874

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 806 575
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 30.03.2023

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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 992 806 575
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		921 403	859 117
Sum inntekter		921 403	859 117
Kostnader			
Lønnskostnad		67 633	65 665
Annen driftskostnad		826 589	710 443
Sum kostnader		894 221	776 108
Driftsresultat		27 182	83 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 942	3 865
Sum finansinntekter		13 942	3 865
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 942	3 865
Ordinært resultat før skattekostnad		41 124	86 874
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 124	86 874
Årsresultat		41 124	86 874
Totalresultat		41 124	86 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 124	86 874
Sum overføringer og disponeringer		41 124	86 874



Organisasjonsnr: 992 806 575
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

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		35	
Andre fordringer		40 998	40 863
Sum fordringer		41 033	40 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 155	797 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 155	797 023
Sum omløpsmidler		848 188	837 886
SUM EIENDELER		848 188	837 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		702 185	661 062
Sum opptjent egenkapital		702 185	661 062



Sum egenkapital	702 185	661 062
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	109 997	158 289
Skyldige offentlige avgifter	2 169	148
Annen kortsiktig gjeld	33 837	18 387
Sum kortsiktig gjeld	146 002	176 824
Sum gjeld	146 002	176 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	848 188	837 886



Organisasjonsnr: 992 806 575
SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

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



Årsmøte 2023

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 6275





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

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 27. mars kl. 12:00 og lukker 30. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6275>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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.

Analog stemmeseddel legges i Styremedlem Anita sin postkasse:

Anita Tvedt Nordal, Nylundsveien 44 5162 Laksevåg

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

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

Marianne Kvinge og Grethe Espeseth er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6275 Årsrapport.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Tvedt Nordal

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 grunnet omfattende arbeid med prosjekt for rehabilitering i sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.



Sak 7

Forslag til vedtektsendringer

Forslag fremmet av:

Arne-Henrik Hammersland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslår to vedtektsendringer:

§1-2 (3) Det foreslår å innta sameiebrøkene i vedtektene.

Dette innebærer at forholdene som gjelder i dag blir presisert i vedtektene, og innebærer ingen realitetsendring.

5-1 (1) Det foreslås å innta fordeling av felleskostnader som avviker fra sameiebrøken, fordi man ikke har fått gjennomført reseksjonering etter at næringsseksjon er omgjort til bolig. Dette for at denne nye boligseksjonen skal betale sin andel av felleskostnader, iht. areal.

--

Forslaget er at:

§1-2 (3) endres fra

«(3) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.»

til

«Sameiebrøkene er:

Seksjon 1-24: 1/25 per seksjon, samlet 24/25

Seksjon 25: 1/225

Seksjon 26: 8/225»

Og



Opprinnelig tekst i 5-1 før vedtaket i 2019 var:

«(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Dette med unntak av snr 25 og 26 som skal bidra med 1/25 av fellesutgiftene fordelt etter areal. Dette innebærer at snr 25 bidrar med 4/12 og snr 26 med 8/12 (1/12 per garasje).»

§ 5-1 (etter 2019-vedtaket - kan ikke gjennomføres pga. manglende godkjenning fra seksjon 26):

"(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken."

Endres til

«(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet

(felleskostnader) fordeles slik på sameierne:

(a) Boligseksjoner: Samlet 292/300. Beløpet fordeles i forhold til areal, slik at seksjon 1-24 hver dekker 64/1586 og seksjon 25 dekker 50/1586 av boligseksjonenes andel.

(b) Næringseksjon: Samlet 8/300. Beløpet fordeles slik at hver garasje dekker 1/8 av seksjonens andel av felleskostnader.»

--

Se fullstendig saksfremstilling i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne vedtektsendringene som foreslått.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene godkjennes

Vedlegg

2. 6275 Vedlegg vedtektsendringer.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Dåtland Kvinge	Øvre Stadionvei 33
Styremedlem	Grethe Espeseth	Vilhelm Bjerknes' Vei 58 C
Styremedlem	Anita Tvedt Nordal	Nylundsveien 44
Styremedlem	Gro Nordtveit	Nylundsveien 44

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 Nylundsveien 38-40-42-44

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992806575, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 185

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

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 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

Styrets medlemmer består i dag av 4 kvinner. Styret har ingen varamedlemmer.

Styret har hatt 11 styremøter i 2022.

Styret bestilte tilstandsrapport fra eksternt firma for å få informasjon om byggteknisk stand på husene. Denne rapporten ble utformet av AMB Taksering. Rapporten ble sendt ut til eiere og leietakere på Vibbo. Det ble i den forbindelse avdekket store byggtekniske mangler, og styret måtte iverksette rehabiliteringsplanlegging. Styret valgte å gå for Obos som prosjektansvarlig for dette arbeidet. Styret er nå i prosess for å få kostnadsoverslag på rehabiliteringen. Det er utført flere befaringer og møter sammen med Obos og underleverandører. Dette er tidkrevende arbeid som styret er aktivt deltakende i, både ved deltakelse i møter og befaringer. Styret deltok på Boligmessen 2022 for å få informasjon om rehabiliteringsarbeid fra ulike tilbydere.

Foruten styremøter har styret hatt møter med eksterne aktører og diverse befaringer, både ny vaktmestertjeneste, brannforebygging og rehabiliteringsprosjekt.

Styret har valgt å bytte leverandør av vaktmestertjenester til Renex.

Styret har iverksatt brannforebyggende arbeid. Teknisk Industrivern har utført dette arbeidet. Det er satt opp nye brannvarslere i oppgangene. Redningsliner vil monteres når rehabilitering er ferdigstilt.

Installering av el-billader er utført av Thunestvedt. Sameiet har søkt og fått støtte fra Bergen Kommune for dette arbeidet. I tillegg til installering av el-billader, ble alle sikringsskap gjennomgått ift. brannsikring både på loft og kjeller.

Ny vaskemaskin og tørketrommel ble installert på felles vaskerom. App for vasking ble prøvd implementert, men denne viste seg å ikke være brukervennlig. Styret valgte derfor å avslutte denne praksisen.

Dugnad ble gjennomført om våren. Beplantning i krukker og oljing av treplattinger samt nødvendig vedlikehold av bed og beplantning.

Bluetooth app (Unlock) til åpning av ytterdører ble installert. Service på låser til samme dører ble utført.

Styret har hatt ansvar for oppfølging av prosess med reseksjonering av seksjon 25.



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og 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 702186.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 Nylundsveien 38-40-42-44.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 63 000.

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 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et overskudd på kr 41 124. 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 3. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



**SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992 806 575, KUNDENR. 6275**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	886 843	854 496	869 000	933 000
Andre inntekter	3	34 560	4 621	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		921 403	859 117	874 000	938 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 633	-10 665	-8 000	-8 000
Styreonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-4 551	-4 428	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-59 890	-57 920	-59 500	-63 000
Konsulentonorar	7	-84 606	-8 369	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-180 524	-153 725	-442 500	-470 000
Forsikringer		-95 846	-89 261	-93 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-4 269	-4 281	-6 000	-6 000
Energi/fyring		-37 224	-34 059	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 049	-135 544	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-216 629	-222 857	-252 100	-260 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-894 221	-776 108	-1 126 100	-1 222 100
DRIFTSRESULTAT		27 182	83 009	-252 100	-284 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 942	3 865	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 942	3 865	0	0
ÅRSRESULTAT		41 124	86 874	-252 100	-284 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		41 124	86 874		



**SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
ORG.NR. 992 806 575, KUNDENR. 6275**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 897
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 998	37 966
Driftskonto OBOS-banken		375 358	370 031
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 566	0
Sparekonto OBOS-banken		373 669	370 470
Innestående i andre banker		56 562	56 522
SUM OMLØPSMIDLER		848 188	837 886
<hr/>			
SUM EIENDELER		848 188	837 886
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		702 185	661 062
SUM EGENKAPITAL		702 185	661 062
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 739	15 065
Leverandørgjeld		109 997	158 289
Skyldige offentlige avgifter	12	2 169	148
Annen kortsiktig gjeld	13	11 098	3 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 002	176 824
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		848 188	837 886
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 01.03.2023
Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Marianne Dåtland Kvinge /s/ Gro Nordtveit /s/ Grethe Espeseth /s/

Anita Tvedt Nordal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	610 176
Kabel-Tv	154 527
Vedlikeholdsfond	72 000
Garasje	24 000
Dugnad	14 400
Utleie	6 000
Strøm elbil	5 500
Strøm fryseboks	240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	886 843

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	3 690
Nøkler	100
Tilskudd for ladeinfrastruktur - Tilsagnsbrev	30 770
SUM ANDRE INNETEKTER	34 560

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-4 275
Arbeidsgiveravgift	-8 358
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 633

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000. I tillegg har styret fått dekket bevarning for kr 1 287, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 551.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-32 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 580
Andre konsulenthonorarer, Alt Bygg & Mur AS - Takstmann	-43 120
SUM KONSULENTHONORAR	-84 606

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-7 312
Drift/vedlikehold elektro	-53 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-490
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 514
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 729
Kostnader dugnader	-7 223
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 524

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 269

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 214
Vaktmestertjenester	-188 353
Snørydding	-13 380
Andre fremmede tjenester	-4 185
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 287
Andre kontorkostnader	-158
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 629

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 199
Renter bank	40
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 231
SUM FINANSINNEKTER	13 942

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 566
Skyldig arbeidsgiveravgift	-603
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 169

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Egenandel forsikringsak. Skadenr: 2200254	-10 000
Viderefakturerte fakturaer - brannslukningsapparat	-1 098
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 098



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89709739. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Sak til årsmøtet i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44: Vedtakter i forbindelse med vedtatt reseksjonering.

Bakgrunn

Reseksjonering av sameiet ble vedtatt på årsmøtet i 2019, slik at seksjon 25 ble boligseksjon og skal betale en større andel av felleskostnadene. Et av årsmøtevedtakene gjaldt endringer i sameiebrøkene. For at en slik endring skal kunne registreres, må samtlige seksjonseiere signere. Én seksjonseier ønsket ikke å signere, og registrering av reseksjoneringen kunne derfor ikke gjennomføres som forutsatt. Den eneste endringen som kunne gjøres, var den vedtatte omdanning av seksjon 25.

I vedtak 5C på årsmøtet i 2019, ble det bestemt endringer i sameiebrøken basert på boligseksjonenes areal, se tabell 1. Garasjenes andel av sameiebrøk ble samtidig økt noe. Vedtaket ble ikke innarbeidet i vedtektene, og vedtektene har i dag ingen bestemmelse som viser sameiebrøkene.

Tabell 1: Sameiebrøker		
Seksjon	Opprinnelig	2019 vedtak
Seksjon 1-24 (hver seksjon)	24/25 (1/25 per seksjon)	1536/1648 (64/1648 per seksjon)
Seksjon 25	1/225	50/1648
Seksjon 26	8/225	62/1648 (7,75/1648 per garasje)

I vedtak 5E, ble formål for seksjon 25 endret og eierskap til lekeplassen ble presisert. Det ble også gjort endring i vedtektens 5-1 (1) om fordeling av felleskostnader, se tabell 2. Dette vedtaket forutsatte godkjenning fra alle garasjeiere. Slik godkjenning foreligger ikke, jf. over om signering. Etter vedtakets ordlyd, skal altså denne endringen ikke gjennomføres.

Tabell 2: Felleskostnader		
Seksjon	Opprinnelig	2019 vedtak*
Seksjon 1-24 (hver seksjon)	som sameiebrøk	som sameiebrøk
Seksjon 25	4/12 av 1/25, dvs. 4/300	som sameiebrøk
Seksjon 26	8/12 av 1/25, dvs. 8/300 (1/300 per garasje)	som sameiebrøk

*Godkjent av årsmøtet under forutsetning av at alle eiere av seksjon 26 også godkjenner endringen. Slik godkjenning foreligger ikke.

Situasjonen er etter dette slik:

Det er vedtatt omgjøring av seksjon 25, endring av sameiebrøker og endring av felleskostnader. De to siste endringene kan ikke registreres og gjennomføres pga. manglende etterfølgende godkjenning fra garasjeiere. Dette er ugunstig.



Forslag til vedtak

1. Sameiebrøker

Det foreslås at sameiebrøkene inntas i vedtektene. Vedtektene i dag henviser til «innbyrdes verdi», uten at andelene vises. Forslaget innebærer ingen realitetsendring.

Forslag til vedtak: Eksisterende sameiebrøker innarbeides i vedtektene.

1-2 (3) i vedtektene skal lyde:

(3) Sameiebrøkene er:

Seksjon 1-24: 1/25 per seksjon, samlet 24/25

Seksjon 25: 1/225

Seksjon 26: 8/225

1-2 (3) lyder nå:

(3) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

2. Felleskostnader

Vedtaket fra 2019 om sameiebrøker og felleskostnader kunne ikke gjennomføres, ettersom det ikke var mulig å få tilslutning fra alle andelseiere. Når seksjon 25 gjøres om til bolig, bør seksjonen dekke en andel av felleskostnader basert på arealandel.

Etttersom manglende tilslutning gjaldt garasjer, foreslås det her at garasjenes andel av felleskostnader er uendret. Garasjene vil da fortsatt samlet betale 8/300 av felleskostnader.

Det foreslås videre at boligseksjonenes 292/300 fordeles basert på areal, slik som forutsatt i 2019-vedtaket. I tillegg til årsmøtevedtak, krever forslaget om felleskostnader kun eksplisitt samtykke fra seksjon 25, som er den eneste seksjonen som får økt felleskostnader sammenliknet med i dag.

Arealberegning: Seksjon 1-24, 64m² hver x 24 = 1536m². Seksjon 25 50m². Samlet 1586m².

Forslag til vedtak: Felleskostnadene fordeles på boligseksjonene i forhold til areal.

Garasjenes andel av felleskostnader er uendret. 5-1 (1) i vedtektene skal lyde:

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles slik på sameierne:

(a) Boligseksjoner: Samlet 292/300. Beløpet fordeles i forhold til areal, slik at seksjon 1-24 hver dekker 64/1586 og seksjon 25 dekker 50/1586 av boligseksjonenes andel.

(b) Næringseksjon: Samlet 8/300. Beløpet fordeles slik at hver garasje dekker 1/8 av seksjonens andel av felleskostnader.

Opprinnelig tekst i 5-1:

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Dette med unntak av snr 25 og 26 som skal bidra med 1/25 av fellesutgiftene fordelt etter areal. Dette innebærer at snr 25 bidrar med 4/12 og snr 26 med 8/12 (1/12 per garasje).

5-1 etter 2019-vedtaket (kan ikke gjennomføres pga. manglende godkjenning fra seksjon 26):

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.23

Selskapsnummer: 6275 **Selskapsnavn:** Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jonas Hauge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Kvinge og Grethe Espeseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anita Tvedt Nordal

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000.

For

Mot

Sak 7 Forslag til vedtektsendringer

Vedtektsendringene godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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