



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 829 113 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SILJUSTØL BB1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 12.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 125 135	758 062
Sum inntekter		1 125 135	758 062
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		975 131	300 803
Sum kostnader		1 066 411	300 803
Driftsresultat		58 724	457 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 824	1 733
Sum finansinntekter		5 824	1 733
Netto finans		5 824	1 733
Ordinært resultat før skattekostnad		64 548	458 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 548	458 992
Årsresultat		64 548	458 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		576 513	529 719
Sum fordringer		576 513	529 719
Sum omløpsmidler		576 513	529 719
SUM EIENDELER		576 513	529 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		523 540	458 992
Sum opptjent egenkapital		523 540	458 992
Sum egenkapital		523 540	458 992
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 955	53 864
Annen kortsiktig gjeld		13 018	16 863
Sum kortsiktig gjeld		52 973	70 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		52 973	70 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		576 513	529 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 455728

Enheten

Organisasjonsnummer: 829 113 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SILJUSTØL BB1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 829 113 562
SAMEIET NEDRE SILJUSTØL BB1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 125 135	758 062
Sum inntekter		1 125 135	758 062
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		975 131	300 803
Sum kostnader		1 066 411	300 803
Driftsresultat		58 724	457 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 824	1 733
Sum finansinntekter		5 824	1 733
Netto finans		5 824	1 733
Ordinært resultat før skattekostnad		64 548	458 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 548	458 992
Årsresultat		64 548	458 992



Organisasjonsnr: 829 113 562
SAMEIET NEDRE SILJUSTØL BB1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		576 513	529 719
Sum fordringer		576 513	529 719
Sum omløpsmidler		576 513	529 719
SUM EIENDELER		576 513	529 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		523 540	458 992
Sum opptjent egenkapital		523 540	458 992
Sum egenkapital		523 540	458 992
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 955	53 864
Annen kortsiktig gjeld		13 018	16 863
Sum kortsiktig gjeld		52 973	70 727
Sum gjeld		52 973	70 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		576 513	529 719



Organisasjonsnr: 829 113 562
SAMEIET NEDRE SILJUSTØL BB1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note 0 - Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen. Skatt Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000 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. Inntekter Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de optjenes

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

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. 792

Sameiet Nedre Siljustøl Bb1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Nedre Siljustøl Bb1

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 17:00, Quality Hotel Edvard Grieg, Sandsliåsen 50, 5254 Sandsli.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i husordensreglene - Type grill
8. Forslag til endring i husordensreglene - Boring og støyende arbeid
9. Forslag til vedtektsendring - Eksklusiv bruksrett til privat uteareal
10. Forslag til vedtektsendring - Tillegg til retningslinjer for utvendige installasjoner
11. Bygge platting ved inngangsparti
12. Parkering dedikert for barnevogner
13. Presisering av ordensregler
14. Hekk rundt fellesareal (plenen)
15. Valg av revisor
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nedre Siljustøl Bb1



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christer Jensen foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registrering av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møte.



Sak 4

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 5

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 egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Gjennomsnittlig styrehonorar for liknende eierseksjonssameier utgjorde kr 80 000 i 2022. Dette beløpet foreslås økt noe for å samsvare med økningen i liknende selskap. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000. Styret foreslår dermed et normalt styrehonorar, til tross for en hel del merarbeid utover et normalt driftsår.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 84 000.



Sak 7

Forslag til endring i husordensreglene - Type grill

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelse om hvilken type grill som er tillatt i sameiet. Det har ikke vært spesifisert hittil, men styret foreslår at dette reguleres i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Følgende legges til som eget punkt i husordensreglene: "Bruk av grill i sameiet. Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill i sameiet, med unntak av fellesgrillen ved lekeplassen."

Sak 8

Forslag til endring i husordensreglene - Boring og støyende arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tilbakemelding om at boring og annet støyende arbeid høres spesielt godt i blokkene. Vi foreslår derfor å endre tidspunktet for slike arbeider til kl. 19:00, i stedet for kl. 20:00.

Forslag til vedtak

Det foreslås at første setning i siste avsnitt i punkt 1 i husordensreglene endres til følgende: "Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-19:00 på hverdager og kl. 09:00-18:00 på lørdager. Rekkehusene kan avtale utover dette med nærmeste nabo(er)."

Sak 9

Forslag til vedtektsendring - Eksklusiv bruksrett til privat uteareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter står det at "Hver seksjonseier gis eksklusiv bruksrett til privat uteareal, som angitt i vedlagte kartskisse. (jmf. bilag 4)". Bilaget ble ikke lagt til vedtektene av de som opprinnelig utarbeidet de, men dette gjelder utvendig areal som er utenfor følgende seksjoner: 1-15, 16-20, 26-29, 34-37. Se vedlagte kartskisse. Dette gjelder med andre ord ikke alle seksjonene, men de på bakkeplan. Styret foreslår at dette korrigeres.

Videre har seksjon 1-15 private inngangsparti som styret mener burde ha inngått i denne oversikten fra starten av, og foreslår derfor at seksjon 1-15 får eksklusiv bruksrett til utearealet utenfor eget inngangsparti.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at teksten i dagens vedtekter endres til: "Seksjon 1-15, 16-20, 26-29 og 34-37 har hver for seg eksklusiv bruksrett til privat uteareal som angitt i vedlagte kartskisse (jmf. bilag 4)"

Vedlegg

2. Kartskisse.JPG

Sak 10

Forslag til vedtektsendring - Tillegg til retningslinjer for utvendige installasjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt søknader om utvendig installasjoner som ikke fremkommer av retningslinjene i dag. Dette gjelder bygging av ende-skillevegg, slik som skillevegg mellom rekkehus.

Forslag til vedtak

Følgende inkluderes i retningslinjer for utvendige installasjoner i vedtektene: "Det er tillatt å bygge ende-skillevegg med lik utførelse som skillevegg mellom rekkehus."

Sak 11

Bygge platting ved inngangsparti

Forslag fremmet av:

Jørgen Høisæter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å bygge platting ved inngang på rekkehus, frem til brostein. Se vedlagt bilde.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at dette inngår i retningslinjer for utvendige installasjoner med følgende tekst: "Rekkehusene har tillatelse til å bygge platting ved inngangsparti, hvor det opprinnelig er anlagt plen/grus."

Forslag til vedtak

Bygge platting ved inngang på rekkehus

Vedlegg

3. Illustrasjon.jpg



Sak 12

Parkering dedikert for barnevogner

Forslag fremmet av:

Eirik Bjørsvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som det familievennlige sameiet vi er, foreslås det å tilby parkering av barnevogner på oppmerket areal under og ved trappen i blokkens inngangsparti slik at alle seksjoner i sameiet som finner det fordelaktig kan benytte seg av det. Det er plass til ca. 7 barnevogner på området. Følgende skisse av regler for parkering foreslås:

- Kun barnevogner skal stå parkert på oppmerket område.
 - Kun barnevogner i bruk av barn som har bostedsadresse i sameiet kan parkeres på området.
- Barnevogner til gjester er henvist til verts private areal.
- Maks antall barnevogner per seksjon er lik antall barn med bostedsadresse i seksjonen som bruker barnevogn.
 - Rengjøring av området skal utføres av alle brukere ved behov. En liste som henger ved plassen signeres når rengjøring er utført.
 - Det er ikke ment at området skal brukes til lagring av barnevogner som ikke er i jevnlig bruk. Barnevogner som har stått ubrukt i mer enn 14 dager vil fjernes på eiers eget ansvar.

Barnevogner er typisk noe som tar en del plass og drar med seg en del bøss inn i boligen. På denne måten får vi utnyttet en del av sameiets fellesområde til beboernes fordel.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om parkering for barnevogner, men foreslår noen endringer i reglene for parkering av barnevogn for å sikre en mer rettferdig fordeling av arealet og at barnevognene ikke er til hinder for rømningsvei.

Følgende bestemmelse foreslås lagt inn under punkt 2 i husordensreglene: "Det er tillatt å parkere maksimalt én barnevogn pr. husstand under trapp i første etasje, så fremt at det er plass. Det må ikke parkeres barnevogner slik at det kommer i veien for allerede parkerte vogner eller utenfor området som er under trappen."

Forslag til vedtak

Følgende husordensregel foreslås lemmet inn i regelverket: "Barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres på oppmerket område under trapp i felles inngangsparti iht. regelverk oppslått på området"



Sak 13

Presisering av ordensregler

Forslag fremmet av:

Eirik Bjørsvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det virker som at beboere i blokken misforstår definisjonen på fellesområder og rømningsveier i husordensreglene. Det bør defineres eksplisitt hvilke områder dette gjelder på planskisser hvor områdene er farget inn. Slik umuliggjør en misforståelse.

Styrets innstilling

Styret mener at definisjon av fellesområder og rømningsveier er adekvate og at det ikke er behov for ytterligere spesifisering. Styret foreslår å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Definisjon på fellesområder og rømningsveier i høyblokk presiseres ved bruk av planskisser hvor disse arealene farges inn. Planskisser inngår som vedlegg til husordensregler og henvises til i de aktuelle husordensregler.

Sak 14

Hekk rundt fellesareal (plenen)

Forslag fremmet av:

Valentina M A Apse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er flere beboere som ønsker å skjerme boligene våre fra bilveien, helst med hekk rundt plenen på fellesarealene mot veien. Dette ble tatt opp som en diskusjon ved forrige årsmøte, men siden det ikke var blitt sendt inn forslag om vedtak så ble ingenting gjort. Derfor sender jeg inn dette forslaget nå.

Dette handler om sikkerheten til barna våre som er små og raskt løper ut i veien. En bonus er også at vi får skjermet for innsyn fra bilveien og det ser estetisk penere ut, om man er opptatt av slikt.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og har gjort noen undersøkelser rundt etablering av hekk. Fellesarealet foran spesielt rekkehusene skrånene ned mot fortau. For at sameiet ikke skal miste nytten av den delen av fellesarealet, mener styret at det bør gjøres tiltak for å heve plenen ved å bygge opp en støttemur eller lignende. Et slikt tiltak er sannsynligvis søknadspliktig til kommunen og såpass kostbart at det bør innhentes flere tilbud. Videre er det å installere hekk (og støttemur) rundt fellesarealet et tiltak som går utover vanlig forvaltning og krever 2/3-flertall av årsmøte. Styret foreslår derfor at det kommende styret arbeider med mulige løsningsforslag og innhenter tilbud på disse. Når dette er klart kaller styret inn til ekstraordinært årsmøte for endelig beslutning.



Forslag til vedtak

Forslag om å installere hekk rundt fellesarealene ved bilveien for å ivareta sikkerheten til barna våre og i tillegg forhindre innsyn til boligene.

Sak 15

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS Eiendomsforvaltning AS har et langvarig samarbeid med Revisorgruppen Hordaland AS som gir en fordelaktig pris for revisjon. Prisen for revisjon av regnskap for 2023 er ca kr 7 000 inkl. mva. Dette er noe lavere enn dagens revisor E&Y. Prisen vil være gjenstand for prisregulering for neste år.

Forslag til vedtak

Revisorgruppen Hordaland AS velges som ny revisor.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Høisæter
- Christer Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Jensen	Siljustølvegen 113
Styremedlem	Annette Høisæter	Siljustølvegen 105
Styremedlem	Christer Nordberg	Siljustølvegen 153
Styremedlem	Lena Johanne Vileid Paton	Siljustølvegen 85
Styremedlem	Jan-Petter Wiesner	Siljustølvegen 121
Varamedlem	Marit Skram	Siljustølvegen 89

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 Nedre Siljustøl BB1

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Nedre Siljustøl BB1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 829113562, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

119 1013

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

Sameiet Nedre Siljustøl Bb1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble i regnskapsåret utført av Vestbo BBL.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter og behandlet over 90 saker siden sist årsmøte 25.04.2023.

Styret viktigste saker i perioden som har vært:

- Reklamasjoner på fellesareal mot utbygger. Vi har fått bistand av fire forskjellige takstmenn samt advokat
- Tilbudsinnhenting og utførelse av sikringstiltak mot rotter ved utvendig bodområde
- Engasjert Elaway til drift av ladeanlegg, samt utfakturering av eldre forbruk
- Videre arbeid med serviceavtaler, noe som har vært utfordrende uten komplett FDV
- Sak om strømstøtte elbillading mot Webu
- Feilhåndtering av Eviny rundt fakturering av fjernvarme
- Klage på BIR
- Henvendelser til kommunen om fremtidig kommunal vei



- Engasjert OBOS som ny regnskapsfører
- Innhentet tilbud på forsikring og byttet over til Gjensidige Forsikring
- Dialog med styrelederne i Bringebærtunet og Hassellia om felles interesser
- Arrangert to dugnader
- Tilbudsinnhenting og utførelse av vindusvask
- Kontroll av lekeplass og tak

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 523 540.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til kjente kostnader for det kommende året, samt prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Siljustøl BB1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Siljustøl BB1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 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 konklusjon

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 vi 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BAPFB-6PSSD-5Z8/N-XXEYF-2MEUB-ID844



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 21:43:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BAPFB-6PS8D-5Z8/N-XXEYP-2MEUB-ID844

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 25

Årsrapport og regnskap 2024.pdf



463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1		RESULTATREGNSKAP		2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		756 852	544 060	756 852	870 380
Andre inntekter	3	368 283	214 002	127 832	77 800
SUM INNETEKTER		1 125 135	758 062	884 684	948 180
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	80 000	0	66 000	84 000
Arbeidsg. avg., personalkostn.	4	11 280	0	9 306	12 000
Forretningsførsel		66 252	42 166	66 254	57 000
Andre honorarer		61 138	0	0	70 000
Revisjon		7 200	0	6 500	8 000
Forsikringspremier		139 331	113 408	140 000	166 000
Energikostnader		268 156	76 854	160 000	75 000
Andre driftskostnader	5	313 926	27 341	150 000	205 000
Vedlikehold	6	119 128	41 034	175 032	272 800
SUM KOSTNADER		1 066 411	300 803	773 092	949 800
DRIFTSRESULTAT		58 725	457 259	111 592	-1 620
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		5 824	1 733	0	0
NETTO FINANSPOSTER		5 824	1 733	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	64 549	458 992	111 592	-1 620
Overføringer og disponeringer		64 549	458 992	0	0

Vedlegg 1

15 av 25

Årsrapport og regnskap 2024.pdf

463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1 Orgnr.: 829113562 Utskriftsdato 12.03.2024



463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1		BALANSE	2023
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 152	44 830
Restanser felleskostnader		27	1 848
Vestbo i mellomregning		356 779	483 041
Andre fordringer		218 554	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		576 513	529 719
SUM EIENDELER		576 513	529 719



463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1		BALANSE	2023
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	523 540	458 992
Sum opptjent egenkapital		523 540	458 992
Sum egenkapital	2	523 540	458 992
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		39 955	53 864
Annen kortsiktig gjeld		13 018	16 863
Sum kortsiktig gjeld		52 973	70 727
Sum gjeld:		52 973	70 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		576 513	529 719

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: Bergen, dato: 13.03.2024

Christer Jensen /s/
Styreleder

Annette Høisæter /s/
Styremedlem

Lena Paton /s/
Styremedlem

Christer Nordberg /s/
Styremedlem

Jan-Petter Wiesener /s/
Styremedlem



Note 463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes



Note 463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	458 992	0
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	64 549	458 992
B. Årets endring i disponible midler	64 549	458 992
C. Disponible midler	523 540	458 992
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	356 779	483 041
Kortsiktige fordringer	219 734	46 679
Omløpsmidler	576 513	529 719
Kortsiktig gjeld	-52 973	-70 727
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	523 540	458 992

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i år</u>			
Annen egenkapital	458 992	64 549	523 540
Sum egenkapital 31.12.	458 992	64 549	523 540

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	52 800	0
3820 Innkreving strøm	218 299	44 830
3840 Andre inntekter i sameie	80 032	169 172
3885 Diverse inntekter fri	17 152	0
Sum	368 283	214 002

Kto 3840: Oppstart kapital 11 seksjoner kr. 55.000. Resten drift/vedlikehold heis "blokken" seksj. 34-44
Kto.3885: Utbetaling fra IF Skade kr. 16.000. Resten er innbetalt andel julesamling.



Note 463 Sameiet Nedre Siljustøl BB1 2023

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	80 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	0
Sum	91 280	0

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leiekostnader	4 000	4 075
6361 Fellesvask	18 338	0
6390 Andre driftskostnader	32 552	3 626
6391 Snømåking strøing	47 411	8 871
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsføres	10 425	0
6551 Nøkler, låser o.l	5 771	0
6610 Leie vaktmester	82 668	0
6617 Alarmer og brannvern	49 306	0
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	45 625	0
6750 Vakthold	15 638	10 769
7790 Andre kostnader	2 192	0
Sum	313 926	27 341

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	22 692	6 013
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	20 570	8 830
6612 Lekeplasser	2 479	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	29 400	0
6690 Vedlikehold og diverse	43 987	26 192
Sum	119 128	41 034



Sameiet Nedre Siljustøl BB1

Annen informasjon om sameiet

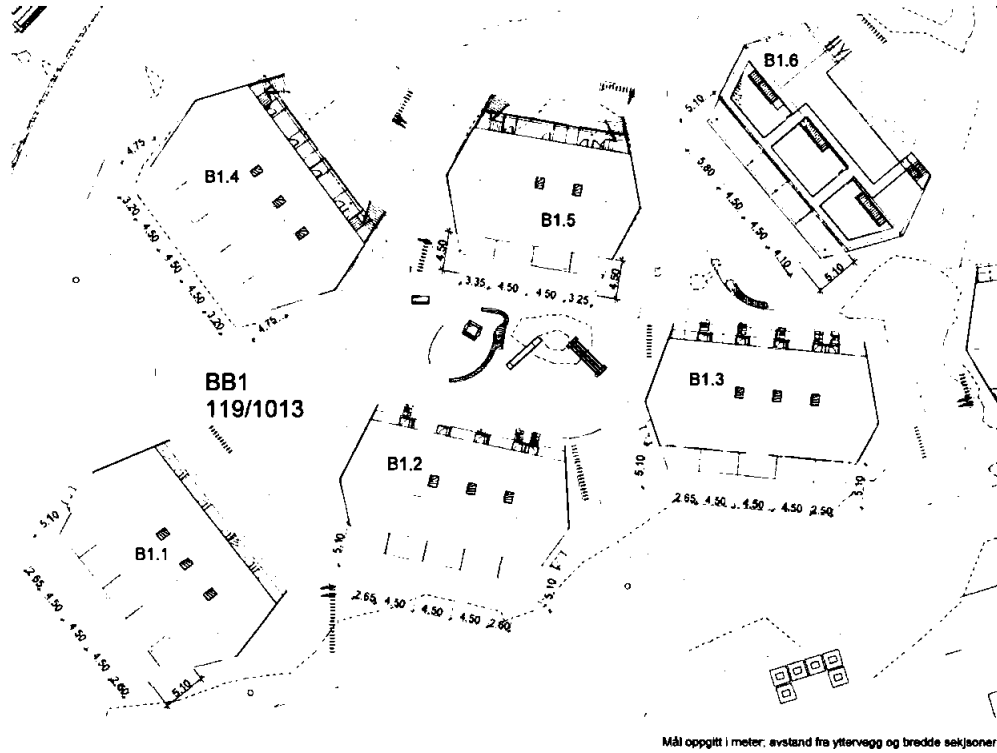
Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93296046. 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.



Vedlegg 2 til sak 9. Forslag til vedtektsendring - Eksklusiv bruksrett til privat uteareal



Vedlegg 3 til sak 11. Bygge platting ved inngangsparti





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 792 Selskapsnavn: Sameiet Nedre Siljustøl Bb1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.