



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992806575

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 498 358	1 106 067
Sum inntekter		6 498 358	1 106 067
Kostnader			
Lønnskostnad		109 051	79 870
Annen driftskostnad		6 843 068	5 997 204
Sum kostnader		6 952 119	6 077 075
Driftsresultat		-453 761	-4 971 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 578	23 673
Sum finansinntekter		35 578	23 673
Annen finanskostnad		511 302	37 130
Sum finanskostnader		511 302	37 130
Netto finans		-475 724	-13 457
Resultat før skattekostnad		-929 485	-4 984 464
Årsresultat		-929 485	-4 984 464
Totalresultat		-929 485	-4 984 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-929 485	-4 984 464
Sum overføringer og disponeringer		-929 485	-4 984 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		70	9 280
Andre fordringer		40 965	43 324
Sum fordringer		41 035	52 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 414	2 401 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 414	2 401 878
Sum omløpsmidler		1 330 449	2 454 482
SUM EIENDELER		1 330 449	2 454 482

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 211 764	4 282 279
Sum opptjent egenkapital		-5 211 764	-4 282 279
Sum egenkapital		-5 211 764	-4 282 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 419 674	4 980 599
Sum annen langsiktig gjeld		6 419 674	4 980 599
Sum langsiktig gjeld		6 419 674	4 980 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 561	37 707
Leverandørgjeld		101 253	1 698 646
Annen kortsiktig gjeld		18 725	19 809
Sum kortsiktig gjeld		122 539	1 756 162
Sum gjeld		6 542 213	6 736 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 449	2 454 482



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395734

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 498 358	1 106 067
Sum inntekter		6 498 358	1 106 067
Kostnader			
Lønnskostnad		109 051	79 870
Annen driftskostnad		6 843 068	5 997 204
Sum kostnader		6 952 119	6 077 075
Driftsresultat		-453 761	-4 971 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 578	23 673
Sum finansinntekter		35 578	23 673
Annen finanskostnad		511 302	37 130
Sum finanskostnader		511 302	37 130
Netto finans		-475 724	-13 457
Resultat før skattekostnad		-929 485	-4 984 464
Årsresultat		-929 485	-4 984 464
Totalresultat		-929 485	-4 984 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-929 485	-4 984 464
Sum overføringer og disponeringer		-929 485	-4 984 464



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		70	9 280
Andre fordringer		40 965	43 324
Sum fordringer		41 035	52 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 414	2 401 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 414	2 401 878
Sum omløpsmidler		1 330 449	2 454 482
SUM EIENDELER		1 330 449	2 454 482
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 211 764	4 282 279
Sum opptjent egenkapital		-5 211 764	-4 282 279



Sum egenkapital	-5 211 764	-4 282 279
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 419 674	4 980 599
Sum annen langsiktig gjeld	6 419 674	4 980 599
Sum langsiktig gjeld	6 419 674	4 980 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 561	37 707
Leverandørgjeld	101 253	1 698 646
Annen kortsiktig gjeld	18 725	19 809
Sum kortsiktig gjeld	122 539	1 756 162
Sum gjeld	6 542 213	6 736 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 330 449	2 454 482



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 2025

Innkalling

S.nr. 6275

SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44



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.

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Møterommet i sameiet.

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 protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

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

Forslag til vedtak

Marianne Kvinge er valgt.

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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokollen 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

Som fører av protokollen er [Navn] valgt. Som protokollvitne er [Navn] valgt.



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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6275 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Bertil Sivertsen presenterer seg som kandidat til styreleder.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Innstilling

Styret foreslår Bertil Sivertsen som ekstern styreleder. Han har erfaring fra tidligere styreverv, og har meget gode kvalifikasjoner for å inneha vervet som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bertil Sivertsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Orrestad
- Jonas Moe

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Gro Nordtveit



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT STYRET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

04.2024 – 04.2025

Styrets arbeid siste år:

Styret har hatt stor møtevirkosomhet i forbindelse med rehabiliteringen av sameiet. Dette har vært en meget tidkrevende prosess for styret som har hatt ansvar for å følge opp både seksjonseiere / leietakere, Obos og Sårheim. Rehabiliteringen av sameiet har vært, og er et stort prosjekt som styret har hatt stort fokus på i innværende styreperiode. Det har vært mye mail-korrespondanse, telefoner og kommunikasjon på Vibbo for å holde eiere og leietakere oppdaterte i prosessen. Uten rådgivning fra Obos Forvaltning, og Obos Prosjekt, hadde rehabiliteringen blitt meget vanskelig for styret å gjennomføre.

Det har vært utfordrende å få ferdigstille prosjektet da feil og mangler har tatt lang tid å få utbedret. Det har vært tidkrevende for styret å se til at alt arbeid er utført tilfredsstillende. Arbeidet er fremdeles pågående, og vil forhåpentligvis ferdigstilles i løpet av kort tid.

Styret har hatt arbeid med flere forsikringssaker i sameiet.

Styret har det siste året ønsket å trekke seg over en tid grunnet stor arbeidsmengde, men dette har ikke vært mulig grunnet manglende ferdigstilling av prosjekt, samt liten interesse for styreverv hos eierne i sameiet. Styret ønsker profesjonell styreledelse grunnet mer komplekst lovverk og oppfølging av regler for bygg. Ekstern styreleder vil ha juridisk kompetanse for å sikre kvalitet i styrearbeidet. Styret ser på det som positivt å få inn en styreleder som har kompetanse og erfaring med styrearbeid, og kan utføre oppgavene et sameie har behov for, på en profesjonell måte. Styret ser positivt på en sammensetning med profesjonell styreleder, og to interne styremedlemmer.

Det er flere fordeler med ekstern styreledelse:

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

Møtevirkosomhet:

Styremøter i perioden: 12

Byggemøter: 14

Møter vedrørende rehabiliteringen hos Obos: 3

Flere møter og befaringer vedr. Avløpsrør (Olimb, Åsane rør, Rørhab).

Utallige telefonmøter med Obos, Sårheim, seksjonseiere og leietakere ifbm rehabiliteringen.

Møter med kommunen vedr. Vann som renner inn i garasjen. Det er montert en kant for å avlede vannet fra garasjene. Nytt styre må jobbe videre med saken.

Befaringer og møter vedrørende diverse forbedringer og utbedringer i sameiet som redningslinjer, gartneritjenester og fiber.



Styret innhentet tilbud fra leverandører på fiber for å utbedre nettet i sameie, og har signert avtale med Telenor. Installering av fiber ble ferdigstilt tidlig sommer -24.

Installasjon av redningslinjer fra Teknisk Industrivern er ferdigstilt.

Fremtidige planer:

Avløpsrør og bunnledning må byttes ut i løpet av kort tid. Dette er dokumentert fra Rørhab. Nytt styre må ta denne prosessen videre. Det er meget viktig at dette arbeidet prioriteres i 2025/2026, da bunnledningene er gamle. Sluker og innvendige rør må også sjekkes for å se om disse må utbedres grunnet byggets alder.

Gamle sikringsskap bør byttes ut. Dette må hver eier selv bekoste.

Lekkasjesikringer bør installeres ved alle varmtvannstanker. Dette må hver eier selv bekoste.

Lekkasje i vegg på loft i nr. 44 må utbedres.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 840	1 094 434	1 661 000	1 446 000
Vaskeri	10	4 600	2 760	5 000	5 000
Andre inntekter	3	2 887 150	8 873	2 800 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 442 590	1 106 067	4 466 000	1 451 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 051	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-90 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 026	-4 769	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 585	-62 285	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-118 832	-261 706	-300 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-6 172 920	-5 189 032	-9 079 000	-79 000
Forsikringer		-118 098	-110 645	-121 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-4 430	-4 666	-6 500	-8 000
Energi/fyring		-44 862	-37 756	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 781	-157 372	-160 000	-166 000
Andre driftskostnader	11	-170 534	-168 973	-253 600	-262 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 952 119	-6 077 075	-10 150 600	-879 840
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		-2 509 529	-4 971 008	-5 684 600	571 160
Innbetalt andel fellesgjeld		2 055 768	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-453 761	-4 971 008	-5 684 600	571 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 578	23 673	0	0
Finanskostnader	13	-511 302	-37 130	-660 000	-1 127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-475 724	-13 457	-660 000	-1 127 000
ÅRSRESULTAT		-929 485	-4 984 464	-6 344 600	-555 840
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-702 185		
Udekket tap		0	-4 282 279		
Fra annen egenkapital		-929 485	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 280
Forskuddsbetalte kostnader		40 740	43 324
Andre kortsiktige fordringer	14	225	0
Driftskonto OBOS-banken		891 759	1 961 391
Sparekonto OBOS-banken		397 654	383 784
Innestående i andre banker		0	56 703
SUM OMLØPSMIDLER		1 330 449	2 454 482
SUM EIENDELER		1 330 449	2 454 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-5 211 764	-4 282 279
SUM EGENKAPITAL		-5 211 764	-4 282 279
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 419 674	4 980 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 419 674	4 980 599
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 725	19 809
Leverandørgjeld		101 253	1 698 646
Påløpte renter		2 561	21 035
Påløpte avdrag		0	16 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 539	1 756 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 449	2 454 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2025
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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 073 520
Garasje	32 608
Strøm EI-bil	12 000
Strøm fryseboks	1 200
Lånekostnad I (Adm-avtale)	237 095
Kabel-TV	159 000
Felleskostnader	34 942
Vedlikeholdsfond	250
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	225
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 550 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkalling	2 886 950
Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNTEKTER	2 887 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 575
Arbeidsgiveravgift	-13 476
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 051

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 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 832, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 026.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 651
OBOS Prosjekt AS	-85 181
SUM KONSULENTHONORAR	-118 832

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

Intern prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-549 595
Hovedentreprenør, Byggmester Harald Sårheim AS	-5 190 108
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 739 703
Drift/vedlikehold bygninger	-347 006
Drift/vedlikehold VVS	-14 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 013
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 172 920

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 539
Feieavgift	109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 430

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	4 600
SUM INNETEKTER VASKERI	4 600

SUM VASKERI**4 600****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 259
Lyspærer og sikringer	-2 981
Vaktmestertjenester	-131 356
Renhold ved firmaer	-6 503
Snørydding	-2 968
Andre fremmede tjenester	-6 234
Trykksaker	-262
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 832
Andre kontorkostnader	-2 289
Porto	-800
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 534

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	23 220
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	391
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 967



SUM FINANSINTEKTER

35 578

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-511 302
SUM FINANSKOSTNADER	-511 302

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	225

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 055 768
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 055 768

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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 verdiøkninger 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-5 000 000
Opplån i år	-3 700 000
Nedbetalt tidligere, Admin	0
Nedbetalt tidligere	19 401
Nedbetalt i år, Admin	2 055 768
Nedbetalt i år	205 157
	-6 419 674
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 419 674



Resultatanalyse 2024 Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 550 840	1 661 000	110 160	7 %
Vaskeri	4 600	5 000	400	8 %
Andre inntekter	2 887 150	2 800 000	-87 150	-3 %
Sum driftsinntekter	4 442 590	4 466 000	23 410	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 051	-10 000	9 051	-91 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 026	-5 500	-474	9 %
Forretningsførerhonorar	-65 585	-65 000	585	-1 %
Konsulenthonorar	-118 832	-300 000	-181 168	60 %
Drift og vedlikehold	-6 172 920	-9 079 000	-2 906 080	32 %
Forsikringer	-118 098	-121 000	-2 902	2 %
Kommunale avgifter	-4 430	-6 500	-2 070	32 %
Energi/fyring	-44 862	-60 000	-15 138	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-142 781	-160 000	-17 219	11 %
Andre driftskostnader	-170 534	-253 600	-83 066	33 %
Sum driftskostnader	-6 952 119	-10 150 600	-3 198 481	32 %
Driftsresultat før adm.avt	-2 509 529	-5 684 600	-3 175 071	56 %
Innbetalt andel fellesgjeld	2 055 768	0	-2 055 768	100 %
Driftsresultat	-453 761	-5 684 600	-5 230 839	92 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	35 578	0	-35 578	100 %
Finanskostnader	-511 302	-660 000	-148 698	23 %
Res. finansinnt./-kostnader	-475 724	-660 000	-184 276	28 %
Årsresultat	-929 485	-6 344 600	-5 415 115	85 %



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et underskudd på kr 929 485. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 17. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 6275 Selskapsnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44

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.