



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 486 702  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NORDSTRAND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 270 944	1 823 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 270 944</b>	<b>1 823 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	62 755
Annen driftskostnad		835 866	1 341 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>892 916</b>	<b>1 404 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 028</b>	<b>418 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 320	2 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 320</b>	<b>2 520</b>
Annen finanskostnad		348 092	228 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 092</b>	<b>228 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-335 772</b>	<b>-226 355</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 255	192 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 753	97 620
Sum fordringer		53 753	97 620
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 491	1 311 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 491	1 311 825
Sum omløpsmidler		1 299 244	1 409 445
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 111 384	4 153 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 111 384</b>	<b>-4 153 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 111 384</b>	<b>-4 153 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 319 105	5 395 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 319 105</b>	<b>5 395 961</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 319 105</b>	<b>5 395 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 828	1 671
Leverandørgjeld		4 437	152 215
Annen kortsiktig gjeld		46 259	13 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 524</b>	<b>167 125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 410 629</b>	<b>5 563 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371357

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 486 702  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NORDSTRAND BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 270 944	1 823 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 270 944</b>	<b>1 823 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	62 755
Annen driftskostnad		835 866	1 341 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>892 916</b>	<b>1 404 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 028</b>	<b>418 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 320	2 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 320</b>	<b>2 520</b>
Annen finanskostnad		348 092	228 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 092</b>	<b>228 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-335 772</b>	<b>-226 355</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 255	192 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		53 753	97 620
		53 753	97 620
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 245 491	1 311 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 491	1 311 825
Sum omløpsmidler		1 299 244	1 409 445
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	4 111 384	4 153 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 111 384</b>	<b>-4 153 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 111 384</b>	<b>-4 153 640</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 319 105	5 395 961
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 319 105</b>	<b>5 395 961</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 319 105</b>	<b>5 395 961</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 828	1 671
Leverandørgjeld	4 437	152 215
Annen kortsiktig gjeld	46 259	13 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>91 524</b>	<b>167 125</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 410 629</b>	<b>5 563 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Nordstrand Boligsameie

7. mars 2024

Selskapsnummer: 6284





## Velkommen til årsmøte i Nordstrand Boligsameie

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:

7. mars 2024 kl. 19:00, Kyrkelydhuset, Ytre Arna.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordstrand Boligsameie



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.

### Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

[Navn] 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 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 6284 Nordstrand - Revisjonsberetning 2023.pdf
- 2. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



Det skal velges styreleder for 2 år og 1 styremedlem for 2 år.

#### **Innstilling**

Thor Kalland tar gjenvalg som styreleder i 2 år. Styremedlem Grethe Palma Nøkling går ut og foreslås erstattet med Vibecke Hauge.

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Kalland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibecke Hauge



Til årsmøtet i Nordstrand Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Nordstrand Boligsameie** som viser et overskudd på kr 42 255. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 19. februar 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Kalland	Nordstrandvegen 35
Styremedlem	Jan Olav Lien Hansen	Nordstrandvegen 35
Styremedlem	Eirik Molvik	Nordstrandvegen 37
Styremedlem	Grethe Palma Nøking	Nordstrandvegen 37

### 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 Nordstrand Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Nordstrand Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980486702, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

307      181

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Antall styremøter i 2023 8 stk

Vedlikeholdssaker: Ordnet vei ned til bakplassen, flere lekkasjer i fra vann/avløp .

søknader ang. parkeringsplass, utjevning av deler av hage.

ryddet og bortkjøring av buss i underetasje.

Det er avholdt 2 dugnader med sosiale sammenkomster.



## 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. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 207 720.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Nordstrand Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NORDSTRAND BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980 486 702, KUNDENR. 6284

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 270 944	1 198 080	1 271 000	1 359 000
Andre inntekter		0	625 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 270 944</b>	<b>1 823 080</b>	<b>1 271 000</b>	<b>1 359 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 755	-6 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-55 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 769	-4 551	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-46 830	-45 030	-45 000	-49 000
Konsulenthonorar	6	-7 504	-30 218	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-319 778	-824 867	-672 500	-600 000
Forsikringer		-162 356	-152 056	-165 000	-178 000
Energi/fyring		-29 144	-40 129	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 092	-174 435	-180 000	-200 000
Andre driftskostnader	8	-75 394	-70 308	-63 500	-82 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-892 916</b>	<b>-1 404 349</b>	<b>-1 256 500</b>	<b>-1 241 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>378 028</b>	<b>418 731</b>	<b>14 500</b>	<b>117 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	12 320	2 520	0	0
Finanskostnader	10	-348 092	-228 875	-263 000	-383 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-335 772</b>	<b>-226 355</b>	<b>-263 000</b>	<b>-383 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>42 255</b>	<b>192 376</b>	<b>-248 500</b>	<b>-265 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		42 255	192 376		



**NORDSTRAND BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 980 486 702, KUNDENR. 6284**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 658	37 532
Forskuddsbetalte kostnader		49 095	60 088
Driftskonto OBOS-banken		1 245 464	1 311 799
Sparekonto OBOS-banken		27	26
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-4 111 384	-4 153 640
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 111 384</b>	<b>-4 153 640</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 319 105	5 395 961
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 319 105</b>	<b>5 395 961</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 058	13 239
Leverandørgjeld		4 437	152 215
Påløpte renter		33 759	1 671
Påløpte avdrag		7 069	0
Påløpte kostnader		27 201	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>91 524</b>	<b>167 125</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 299 244</b>	<b>1 409 446</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.02.2024  
Styret i Nordstrand Boligsameie

Thor Kalland /s/

Jan Olav Lien Hansen /s/

Eirik Molvik /s/

Grethe Palma Nøkling /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 076 544
Kabel-TV	179 136
Trappevask	15 264
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 270 944</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 769.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 504
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 504</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-254 961
Drift/vedlikehold VVS	-3 660
Drift/vedlikehold elektro	-8 791
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 667
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 330
Kostnader dugnader	-368
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-319 778</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-10 686
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 800
Driftsmateriell	-1 595
Lyspærer og sikringer	-1 822
Renhold ved firmaer	-29 106
Andre fremmede tjenester	-641
Trykksaker	-1 412
Andre kontorkostnader	-2 333
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-2 721
Velferdskostnader	-7 219
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 394</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 783
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 536
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 320</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-348 092
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-348 092</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2011	15 000
Avgang 2023	-1
Avskrevet tidligere	-14 999
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 31 år.

Låneopptak 2020/2021/2022	-5 547 538	
Nedbetalt tidligere	151 577	
Nedbetalt i år	76 856	
		-5 319 105
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 319 105</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602301. 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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 6284 Selskapsnavn: Nordstrand Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

18 av 19

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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