



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 125 892  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDÅSKOLLEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		971 585	959 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>971 585</b>	<b>959 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 333	
Annen driftskostnad		978 308	843 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 691</b>	<b>900 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			179
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>179</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 106	58 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		16 665	
Sum varige driftsmidler		16 665	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 665	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 525	70
Andre fordringer		97 541	88 836
Sum fordringer		99 066	88 906
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 109	328 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 109	328 904
Sum omløpsmidler		365 175	417 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 840</b>	<b>417 810</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital		303 064	370 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>303 064</b>	<b>370 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>303 064</b>	<b>370 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 915	34 642
Annen kortsiktig gjeld		27 860	12 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>78 775</b>	<b>47 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 775</b>	<b>47 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>381 839</b>	<b>417 810</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 781810

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 125 892  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDÅSKOLLEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 923 125 892  
SAMEIET LANDÅSKOLLEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		971 585	959 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>971 585</b>	<b>959 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 333	
Annen driftskostnad		978 308	843 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 691</b>	<b>900 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			179
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>179</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 106	58 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>



Organisasjonsnr: 923 125 892  
SAMEIET LANDÅSKOLLEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		16 665	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 665	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 525	70
Andre fordringer		97 541	88 836
Sum fordringer		99 066	88 906
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 109	328 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 109	328 904
Sum omløpsmidler		365 175	417 810
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 840</b>	<b>417 810</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>		
Annen egenkapital	303 064	370 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>303 064</b>	<b>370 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>303 064</b>	<b>370 170</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	50 915	34 642
Annen kortsiktig gjeld	27 860	12 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>78 775</b>	<b>47 640</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 775</b>	<b>47 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>381 839</b>	<b>417 810</b>



Organisasjonsnr: 923 125 892  
SAMEIET LANDÅSKOLLEN

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





## Til seksjonseierne i Sameiet Landåskollen

**Velkommen til årsmøte, 19. mai 2022 kl. 18:00 i Landås Bibliotek, Nattlandsveien 76A, 5094 Bergen**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Landåskollen det kommende året.

Saker som ønskes tatt opp på årsmøte må være styret i hende senest 10 dager før årsmøte.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Vi ber seksjonseierne ta med de tilsendte dokumenter på årsmøtet.

Styret ønsker alle seksjonseierne velkommen på årsmøtet!



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Landåskollen**  
avholdes den **19. mai 2022 klokken 18:00** i Landås Bibliotek, Nattlandsveien 76A,  
5094 Bergen

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Årsrapporten fra styret er vedlagt innkallingen til årsmøte

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse er i størrelse i overenstemmelse med godtgjørelsen i sammenlignbare sameier, og er samme sum som i 2020. Styrets forslag til styrehonorar fremgår av forslag til driftsbudsjett 2022, og er på kr 50 000.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av felleskostnadene  
Forslaget er fremmet av Styret  
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 25% for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger på fellesareal og for å starte å bygge opp kapital til fremtidige vedlikeholds- og reparasjonsoppgaver.  
Felleskostnadene har siden overtagelse kun økt i takt med den generelle prisstigningen, og styret har registrert at innbetalte felleskostnader ikke dekker de løpende drifts- og vedlikeholdsutgiftene fullt ut.
- B) Torunn Aase har foreslått at «steinstolene» utenfor nordenden av B-blokken fjernes. Hun begrunner dette med at de til tider, og gjerne på kveldstid, benyttes av ungdom ikke tilhørende i sameiet. Torunn jobber skift og finner dette forstyrrende.  
Styret vet ikke helt hva det innebærer av innsats å flytte stolene, eller hvor de eventuelt kan plasseres. Det må uansett engasjeres et transportselskap med kranbil for å få stolene flyttet.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Medlemmene i det sittende styret som er på valg på dette årsmøtet, har stilt seg til disposisjon for en ny periode i styret. Dog er det slik at styret i dag består av 4 menn, og med henblikk på at sameiet ønsker mangfold i styresammenheng oppfordrer styret årsmøtet til å fremme forslag på mulige kandidater med annen bakgrunn eller kjønn enn hva tilfellet er i det sittende styret.

- A) Valg av styreleder for 2 år
  - Arne Meland foreslås gjenvalgt for 2 år
  
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - Christoffer Børsheim foreslås gjenvalgt for 2 år

Styremedlemmer ikke på valg i 2022: Per Harald Haugen og Rasmus Lassen

Bergen, 20. april 2022  
Styret i Sameiet Landåskollen

Arne Meland      Christoffer Børsheim    Per Harald haugen    Rasmus Lassen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Meland	Stabburvegen 21
Styremedlem	Christoffer Børsheim	Erleveien 13
Styremedlem	Per Harald Haugen	Erleveien 23
Styremedlem	Rasmus Michael Lassen	Erleveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Landåskollen

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Landåskollen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923125892, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Erleveien 13

Erleveien 23

Gårds- og bruksnummer:

161 971

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

Sameiet Landåskollen har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden fra 01. januar 2021 til 31. desember 2021 avholdt 7 styremøter. Det har vært godt oppmøte på styremøtene og godt samarbeid.

Styrearbeidet har bestått i å sørge for at alle tekniske installasjoner får tilsyn og vedlikehold, og at standarden på fellesarealene opprettholdes på et nivå som gir oss et trivelig og trygt uteområde.

Styret har, etter beslutning fattet på årsmøtet i 2021, anskaffet utemøbler til fellesarealene på takterrassene.

Styret har jobbet med å forbedre kommunikasjonen med seksjonseiere og leietakere, for å effektivt kunne formidle informasjon og besvare henvendelser.



Styret har hatt fokus på utbedring av feil og mangler i fellesarealet som utbygger ennå ikke har utbedret etter overtakelsen i 2019. De fleste reklamasjonene er avvist av utbygger uten en grundig og dokumentert begrunnelse. Sameiet har derfor i 2021 blitt medlem i Huseiernes Landsforbund og har derigjennom fått anbefalt teknisk og juridisk ekspertise til å assistere oss i den videre behandling av reklamasjonene. Styret har engasjert Rune Hestnes Taksering til å vurdere de utestående reklamasjonspunkene og har engasjert Advokatkontoret Fløien til å fremme våre endelige krav overfor utbygger. Styret har også fremmet tvistesaken med utbygger overfor vårt forsikringsselskap, Tryg, og fått innvilget inntil kr 400 000 i rettshjelp. Til opplysning påløper det Sameiet egenandel på kr 10 000 og 20% av det overskytende beløp.

## Annen informasjon om sameiet

### Informasjon fra styret

Styret gjør oppmerksom på at seksjonseiere som driver utleie skal å sørge for at leietakerne får nødvendig opplæring i bruk av sameiets tekniske installasjoner, og at alle leietakere registreres i VIBBO med nødvendig kontaktinformasjon.

Styret har inngått følgende avtaler på vegne av sameiet:

- Internett/TV – Canal Digital (Telenor). Avtalen ble inngått av Area Bergen AS.
- Strømløseleverandør – Fjordkraft AS
- Regnskapsfører – OBOS Eiendomforvaltning AS
- Revisor – PricewaterhouseCoopers AS
- Forsikring av bygg og garasjeanlegg – Tryg Forsikring
- Vaktmestertjenester – Eiendomsservice Vest AS
- Eftersyn av tak – Protan AS
- Utrykking ved utløst brannalarm - Securitas
- Service- og beredskapsavtale for heiser – Ing. Knudsen AS
- Serviceavtale for ventilasjonsanlegg i leilighetene – Proventa AS
- Serviceavtale for sanitær- og varmeanlegg – Jørs AS
- Serviceavtale for garasjeporter – Car Bo AS
- Serviceavtale for Sprinkleranlegg – Brann og sprinklerteknikk AS
- Service avtale for Brannalarmsentraler – OneCo Technologies AS

Styret har i tillegg inngått en rammeavtale om utvendig vedlikehold/renhold som utføres av noen av beboerne. Dette blir en rimeligere løsning enn å utvide avtalen med Eiendomsservice Vest AS.

Styret har lagt vekt på å holde seksjonseiere og beboere informert om aktuelle saker ved å legge informasjonskriv ut på VIBBO. Her har styret lagt ut seks (6) nyhetsoppføringer. Et problem i denne forbindelse har vært at ikke alle seksjonseiere og leietakere har vært registrert i VIBBO med kontaktinformasjon, eller ikke har tillatt digital informasjon fra styret.



Styret vil fortsette å sende ut informasjon på elektronisk format, og anbefaler alle nye seksjonseiere og beboere å registrere seg på <https://vibbo.no/landaskollen>, slik at alle kan motta og gjenfinne relevant informasjon.

### **Innmelding av saker til styret**

Styret møtes jevnlig og ved behov. Saker som ønskes tatt opp i styret må meldes skriftlig, og begrunnes. Benytt e-post adressen [styret.landaskollen@gmail.com](mailto:styret.landaskollen@gmail.com).

### **Vaktmester**

Sameiet har inngått avtale med Eiendomsservice Vest AS om utførelse av oppgaver som vask av inngangsparti og trapper, utvendig rydding, kontroll av varmesentral, snørydding etc. Avtalen dekker det meste av de rutinemessige driftsoppgaver for sameiet. Vi har også inngått en avtale om at noen av beboerne utfører vedlikehold og stelle av uteområdene.

### **Nøkler**

Rekvisisjon for bestilling av nøkler fås ved henvendelse til styret. Leverandør er Låssenteret AS avdeling Bergen Åsane, Kollåsen 1, 5116 Ulset.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7191113. 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 enten til eget forsikringselskap (egen hjemforsikring) eller til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Meldes skaden til OBOS, vil forsikringsavdelingen melde skaden til TRYG FORSIKRING, som om ønskelig bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt. Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele eller deler av egen-andelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret gjennomfører årlig kontroll av brannalarmanlegg og et utvalg av sensorer som er montert i leilighetene etter gjeldende regelverk.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 971 585.

Andre inntekter består i hovedsak av innkreving av kostnader til elbil lading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 038 691.

### Resultat

Årets resultat på kr – 67 106 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til opptjent egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 303 064

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret foreslår å øke felleskostnadene med **25%**, gjeldende fra juni 2022, for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger på fellesareal, og for å starte å bygge opp kapital til fremtidig vedlikeholds- og reparasjonsoppgaver.

Felleskostnadene har siden overtagelse i 2019 kun økt i takt med den generelle prisstigningen, og styret har registrert at innbetalte felleskostnader ikke lenger dekker de løpende drifts- og vedlikeholdsutgiftene fullt ut.

På investeringssiden har styret foreslått 2 tiltak i 2022:

Montere automatiske døråpnere på fellesdørene i 2. og 3. etasje i B-blokken (Erleveien 23). Disse dørene har i dag mekaniske dørlukkere, noe som gjør dem tunge å operere.

Styret har mottatt bekymringsmeldinger fra flere beboere om dette forholdet.

Kostnad for montering av automatiske dørlukkere er ca. kr 80 000.

Montere nytt vannuttak utenfor på sørsiden av B-blokken, utenfor garasjen. Vi trenger et vannuttak bl. a. for renhold/spyling av plassen og vanning av bed i tørre perioder. Kostnad ca. kr 15 000



**SAMEIET LANDÅSKOLLEN**  
**ORG.NR. 923 125 892, KUNDENR. 6787**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	946 668	926 625	971 000	1 078 339
Andre inntekter	3	24 917	32 598	0	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>971 585</b>	<b>959 223</b>	<b>971 000</b>	<b>1 108 339</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		-3 333	0	0	-3 333
Revisjonshonorar	6	-5 545	-8 500	-7 000	-9 579
Forretningsførerhonorar		-64 340	-62 770	-70 000	-71 750
Konsulenthonorar	7	-1 288	-1 260	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-276 002	-134 651	-254 500	-415 000
Forsikringer		-71 998	-67 432	-71 000	-74 000
Energi/fyring	9	-116 976	-232 232	-155 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 481	-166 105	-175 380	-191 143
Andre driftskostnader	10	-255 678	-170 602	-172 800	-232 291
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 038 691</b>	<b>-900 601</b>	<b>-965 730</b>	<b>-1 217 096</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 622</b>	<b>5 270</b>	<b>-108 757</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	179	100	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>179</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 106</b>	<b>58 801</b>	<b>5 370</b>	<b>-108 757</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	58 801		
Fra opptjent egenkapital		-67 106	0		



**SAMEIET LANDÅSKOLLEN**  
**ORG.NR. 923 125 892, KUNDENR. 6787**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	16 665	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 665</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 525	70
Forskuddsbetalte kostnader		97 541	88 766
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		266 109	328 904
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>365 175</b>	<b>417 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>381 840</b>	<b>417 810</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		303 064	370 170
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>303 064</b>	<b>370 170</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 878	5 778
Leverandørgjeld		50 915	34 642
Annen kortsiktig gjeld	12	12 982	7 220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 776</b>	<b>47 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>381 840</b>	<b>417 810</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Sameiet Landåskollen

Arne Meland /S/  
Styrets leder

Christoffer Børsheim /S/

Per Harald Haugen /S/

Rasmus Michael Lassen /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	670 488
TV/bredbånd	175 380
Garasje	100 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>946 668</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil lading	24 847
Gebyr	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 917</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 288</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-49 393
Drift/vedlikehold VVS	-48 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 268
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 509
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 001
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 569
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-276 002</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-101 385
Fjernvarme	-15 590
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-116 976</b>

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

Verktøy og redskaper	-6 962
Driftsmateriell	-5 477
Vaktmestertjenester	-125 747
Vakthold	-11 130
Renhold ved firmaer	-3 583
Snørydding	-80 305
Gressklipping	-8 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-575
Kontingenter	-342
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-9 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-255 678</b>

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

Sofagruppe		
Tilgang 2021	19 998	
Avskrevet i år	-3 333	
		16 665
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 665</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 982
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 982</b>



Til årsmøtet i Sameiet Landåskollen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Landåskollens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Landåskollen

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor