



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 065 566
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

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:	Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		923 478	870 234
Sum inntekter		923 478	870 234
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	27 525
Annen driftskostnad		646 158	503 282
Sum kostnader		682 670	530 807
Driftsresultat		240 809	339 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		795	4 282
Sum finansinntekter		795	4 282
Annen finanskostnad		25 305	31 314
Sum finanskostnader		25 305	31 314
Netto finans		-24 510	-27 032
Ordinært resultat før skattekostnad		216 298	312 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 298	312 395
Årsresultat		216 298	312 395
Totalresultat		216 298	312 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 298	312 395
Sum overføringer og disponeringer		216 298	312 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			765
Andre fordringer		104 948	66 194
Sum fordringer		104 948	66 959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 645	444 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 645	444 424
Sum omløpsmidler		590 593	511 383
SUM EIENDELER		590 593	511 383

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 069	227 367
Sum opptjent egenkapital		-11 069	-227 367
Sum egenkapital		-11 069	-227 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		576 730	695 467
Sum annen langsiktig gjeld		576 730	695 467
Sum langsiktig gjeld		576 730	695 467
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126	146
Leverandørgjeld		3 346	31 116
Annen kortsiktig gjeld		21 459	12 021
Sum kortsiktig gjeld		24 931	43 283
Sum gjeld		601 661	738 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		590 593	511 383



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224784

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 065 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NATFIOLEN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 916 065 566
BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		923 478	870 234
Sum inntekter		923 478	870 234
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	27 525
Annen driftskostnad		646 158	503 282
Sum kostnader		682 670	530 807
Driftsresultat		240 809	339 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		795	4 282
Sum finansinntekter		795	4 282
Annen finanskostnad		25 305	31 314
Sum finanskostnader		25 305	31 314
Netto finans		-24 510	-27 032
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 298	312 395
Årsresultat		216 298	312 395
Totalresultat		216 298	312 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 298	312 395
Sum overføringer og disponeringer		216 298	312 395



Organisasjonsnr: 916 065 566
BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			765
Andre fordringer		104 948	66 194
Sum fordringer		104 948	66 959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 645	444 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 645	444 424
Sum omløpsmidler		590 593	511 383
SUM EIENDELER		590 593	511 383
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 069	227 367
Sum opptjent egenkapital		-11 069	-227 367



Sum egenkapital	-11 069	-227 367
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	576 730	695 467
Sum annen langsiktig gjeld	576 730	695 467
Sum langsiktig gjeld	576 730	695 467
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	126	146
Leverandørgjeld	3 346	31 116
Annen kortsiktig gjeld	21 459	12 021
Sum kortsiktig gjeld	24 931	43 283
Sum gjeld	601 661	738 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	590 593	511 383



Organisasjonsnr: 916 065 566
BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Nattfiolen

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2022

Selskapsnummer: 3379





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Nattfiolen

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3379>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Hundehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Nattfiolen



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår Benedicte Kjær Taranger fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger er valgt

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Helene Hartmann og Berit Walle Andersen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret legger frem husordensregler for godkjenning av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene godkjennes

Vedlegg

- 2. Husordensregler.pdf



Sak 7

Hundehold

Forslag fremmet av: Lillian Edvardsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Skjenerende bjeffing både sent og tidlig!

Styrets innstilling

Styret henviser til sak om husordensregler i foregående sak og ber seksjonseierne om å respektere nattero i sameiet, både inne i boligene og på uteområdet.

Forslag til vedtak

Lufting bør foregå før kl 23.00 da reglene er klare på at det skal være ro.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joachim Reiersøl
- Trond Olai Myhre

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Walle
- Svein Olav Munthe

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Lillian Edvardsen
- Thomas Nordmo



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Hartmann	Nattfiolen 24
Styremedlem	Stein Andersen	Nattfiolen 18
Styremedlem	Lars-Petter Holst	Nattfiolen 9
Varamedlem	Svein Olav Munthe	Nattfiolen 2
Varamedlem	Kjetil Walle	Nattfiolen 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Nattfiolen

Sameiet består av 32 seksjoner.

Boligsameiet Nattfiolen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916065566, og ligger i HOLMESTRAND kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

3378	134
71	134

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

Boligsameiet Nattfiolen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

1. Det har vært jobbet med råteskader på noen terrasser, dette har vi fått Trysilhus AS til å utbedre.
2. Det har vært 2 vannskader, hvor den ene der en kobling i sprinkleranlegget teknisk rom sprakk, den andre i utebod p.g.a ikke avstengt kran i teknisk rom.
3. Utebelysning sluttet å fungere på halve området, dette viser seg å komme av kondensproblemer. Dette er noe som vi skal ordne vår/sommer 2022.



4. Det har vært utført en del dugnader i 2021 hvor vi har duklagt og barket skråninger. Vi takker for god oppslutning her.
5. Det er montert dumphuske på lekeplass.
6. Vi har jobbet med Trysilhus AS for å få utbedret kum ved hus 2, men her er vi ikke kommet i mål.
7. Vi har montert skilt vedr. fart og barn.
8. Vi har hatt litt konflikthåndtering.
9. Vi har hatt en dialog med Telenor vedr. mangel av tv2, noe som nå har løst seg og vi får en refusjon for dette på neste faktura i mars 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 923 479.

Dette er ca kr 70 000 høyere enn budsjettet og skyldes egentlig en reduksjon av kostnader i form av innbetaling for elbillading og tilbakebetaling for rens av ventilasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 682 670.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid og lekeapparat på uteområdet.

Resultat

Årets resultat på kr 216 298 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 565 662

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 293. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Nattfiolen. Sameiet har hatt flere skadesaker det siste året som nok har spilt negativt inn, deriblant to vannskader. Styret har bedt OBOS sin forsikringsavdeling om å innhente nytt tilbud fra If Skadeforsikring, Gjensidige og Tryg. Videre undersøker styret om beslutning om denne økningen er tatt på riktig grunnlag.



Lån

Boligsameiet Nattfiolen har lån i OBOS-banken.

Lånenr.: 98207793876

Lån utbetalt:	06.06.19	Forrige forfall:	30.01.22
Lånebeløp:	800 000,00	Saldo:	565 912,00
Ant.terminer:	80	Terminbeløp:	12 890,00
Flytende rente		Rentesats:	4,25% (Effektiv: 4,54%)

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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Nattfiolen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Nattfiolen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECUCC-053NG-88PGQ-XAP6E-ALZEY-E7A00



PENNEO

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

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

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-19 14:22:50 UTC



Penneo DokumentInnøkket: ECUCC-053NG-88PGQ-XAP6E-ALZEY-E7A00

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

13 av 26

Årsrapport.pdf



BOLIGSAMEIET NATFFIOLEN ORG.NR. 916 065 566, KUNDENR. 3379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	851 208	851 208	851 000	880 000
Innbetalinger		0	4 306	0	0
Ladepunkt		20 335	3 047	0	0
Andre inntekter	3	51 935	11 672	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		923 479	870 234	851 000	880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 512	-2 525	-4 512	-4 500
Styrehonorar	5	-32 000	-25 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-5 275	-5 121	-5 100	-5 300
Forretningsførerhonorar		-78 400	-76 490	-78 000	-80 500
Konsulenthonorar	7	-7 584	-7 503	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-159 678	-66 356	-92 300	-154 000
Forsikringer		-80 569	-74 032	-77 000	-84 000
Energi/fyring		-33 074	-16 761	-25 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 890	-203 784	-209 000	-228 000
Andre driftskostnader	9	-67 689	-53 235	-72 800	-91 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-682 670	-530 807	-601 712	-716 000
DRIFTSRESULTAT		240 809	339 426	249 288	164 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	795	4 282	0	0
Finanskostnader	11	-25 305	-31 314	-26 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 510	-27 032	-26 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		216 298	312 395	223 288	139 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		216 298	312 395		



BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN ORG.NR. 916 065 566, KUNDENR. 3379

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	7 082
Kundefordringer		0	765
Forskuddsbetalte kostnader		54 913	59 112
Andre kortsiktige fordringer	12	50 000	0
Driftskonto OBOS-banken		206 394	165 835
Sparekonto OBOS-banken		279 251	278 589
SUM OMLØPSMIDLER		590 593	511 383
SUM EIENDELER		590 593	511 383
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-11 069	-227 367
SUM EGENKAPITAL		-11 069	-227 367
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	576 730	695 467
SUM LANGSIKTIG GJELD		576 730	695 467
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 836	12 021
Leverandørgjeld		3 346	31 116
Påløpte renter		126	146
Annen kortsiktig gjeld	15	4 623	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 931	43 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		590 593	511 383
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 17.02.2022
Styret i Boligsameiet Nattfiolen

Terje Hartmann/s/

Stein Andersen/s/

Lars-Petter Holst/s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	576 000
Variabel Felleskostn	275 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	851 208

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

ICE	1 935
Rens av ventilasjon	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	51 935

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 584
SUM KONSULENTHONORAR	-7 584

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 000
Kostnader dugnader	-4 237
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-159 678

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 306
Diverse leiekostnader/leasing	-2 909
Driftsmateriell	-7 039
Snørydding	-35 781
Andre fremmede tjenester	-114
Andre kontorkostnader	-1 259
Telefon, annet	-1 935
Porto	-527
Bank- og kortgebyr	-2 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 689

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	795

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 305
SUM FINANSKOSTNADER	-25 305

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Rens av ventilasjon	50 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 000

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-800 000	
Nedbetalt tidligere	104 533	
Nedbetalt i år	118 737	
		-576 730
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-576 730

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	0
Påløpte kostnader	-4 623
Annen kortsiktig gjeld	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 623



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post til nattfiolen@styrommet.no.

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.

Parkering

Hver enkelt seksjon har en p-plass i carport. Ønske om elbillading må søkes om til styret. Sameiet har lagt ut for oppgradering av det elektriske anlegget for å tilrettelegge for lading av elbil for carporter tilhørende hus 1 og 2. De som ønsker å installere ladere må betale sin del av utlegget, kr 2392, tilbake til sameiet. Det er kun Zaptecs system som skal brukes i carporten. I øvrige hus (4-boligene) kan man fritt velge lader, men denne skal monteres av godkjent elektriker/installatør.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2714988. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Utvendig maling

2019 - 2019 Oppgradering strøm elbil

Alle bygg males utvendig et strøk.

Carporter i hus nr 1-2 oppgradert.

Ladere installert for de som ønsket det. I

tillegg har de som ønsket lader i 4-

husene fått det installert.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET NATTFIOLEN

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

1. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplasser.
4. Ved lading av elbil i carporter til hus 1 og 2 skal det brukes ladere fra Zaptec. Ingen hus skal bruke vanlig stikkontakt til lading.
5. Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. Antall husdyr er begrenset til 1 stk. pr. bolig. Hund/katt må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. Forøvrig vises til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.
6. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainerer.
7. Beboerne er ansvarlig for at utvendige hus- og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal.
8. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.
9. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ski, aking, ballspill etc, må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.
10. Eiere av boligseksjoner i 1. etg. har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensnig er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.
11. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.



12. Henvendelse til styret i anledning av husorden skjer skriftlig til nattfiolen@styrommet.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.22

Selskapsnummer: 3379 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Nattfiolen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Benedicte Kjær Taranger er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Helene Hartmann og Berit Walle Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 32 000

For

Mot

Sak 6 Husordensregler

Husordensreglene godkjennes

For

Mot

Sak 7 Hundehold

Lufting bør foregå før kl 23.00 da reglene er klare på at det skal være ro.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Joachim Reiersøl

Trond Olai Myhre

Varamedlem (2 skal velges)

Kjetil Walle

Svein Olav Munthe

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Valgkomité

Valgkomitémedlem (2 skal velges)

Lillian Edvardsen

Thomas Nordmo

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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