



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 459 850
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NØTTESKOGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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		689 232	678 384
Sum inntekter		689 232	678 384
Kostnader			
Lønnskostnad		41 973	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 753	7 509
Annen driftskostnad		627 224	732 469
Sum kostnader		672 951	773 008
Driftsresultat		16 281	-94 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		423	2 597
Sum finansinntekter		423	2 597
Annen finanskostnad			47
Sum finanskostnader		0	47
Netto finans		423	2 550
Ordinært resultat før skattekostnad		16 705	-92 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 705	-92 074
Årsresultat		16 705	-92 074
Totalresultat		16 705	-92 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 705	-92 074
Sum overføringer og disponeringer		16 705	-92 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	3 754
Sum varige driftsmidler		1	3 754
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	3 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 654	3 635
Sum fordringer		3 654	3 635
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 950	413 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 950	413 303
Sum omløpsmidler		500 604	416 938
SUM EIENDELER		500 605	420 692

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			
Annen egenkapital		408 485	391 780
Sum opptjent egenkapital		408 485	391 780
Sum egenkapital		408 485	391 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 376	16 865
Skyldige offentlige avgifter		76	
Annen kortsiktig gjeld		25 669	12 047
Sum kortsiktig gjeld		92 121	28 912
Sum gjeld		92 121	28 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 605	420 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225697

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 459 850
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NØTTESKOGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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: 914 459 850
SAMEIET NØTTESKOGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		689 232	678 384
Sum inntekter		689 232	678 384
Kostnader			
Lønnskostnad		41 973	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 753	7 509
Annen driftskostnad		627 224	732 469
Sum kostnader		672 951	773 008
Driftsresultat		16 281	-94 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		423	2 597
Sum finansinntekter		423	2 597
Annen finanskostnad			47
Sum finanskostnader		0	47
Netto finans		423	2 550
Ordinært resultat før skattekostnad		16 705	-92 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 705	-92 074
Årsresultat		16 705	-92 074
Totalresultat		16 705	-92 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 705	-92 074
Sum overføringer og disponeringer		16 705	-92 074



Organisasjonsnr: 914 459 850
SAMEIET NØTTESKOGEN

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

1 3 754

Sum varige driftsmidler

1 3 754

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

1 3 754

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

3 654 3 635

Sum fordringer

3 654 3 635

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

496 950 413 303

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

496 950 413 303

Sum omløpsmidler

500 604 416 938

SUM EIENDELER

500 605 420 692

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	408 485	391 780
Sum opptjent egenkapital	408 485	391 780
Sum egenkapital	408 485	391 780
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 376	16 865
Skyldige offentlige avgifter	76	
Annen kortsiktig gjeld	25 669	12 047
Sum kortsiktig gjeld	92 121	28 912
Sum gjeld	92 121	28 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	500 605	420 692



Organisasjonsnr: 914 459 850
SAMEIET NØTTESKOGEN

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

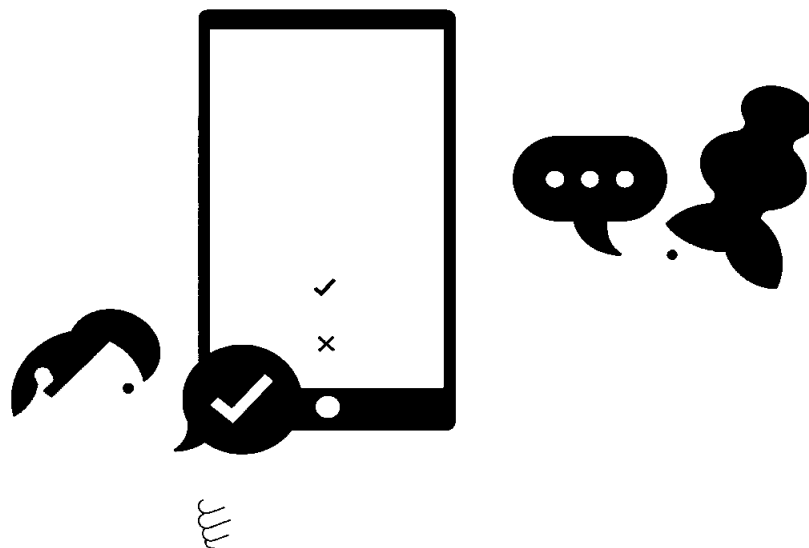
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Nøtteskogen

10. mars 2022

Selskapsnummer: 6328





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nøtteskogen

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:

10. mars 2022 kl. 18:00, Bod/ Kjellerrom i blokk 2.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Hms tiltak
6. Utelys
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nøtteskogen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Magne Espevold

Harald J. Reite

Forslag til vedtak

.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 6328 Årsrapportdokument.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr

Sak 5

Hms tiltak

Forslag fremmet av: May Karin Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Savner svar på mitt tidligere forslag om varmekabler i bakken fra B3 til B1

Styrets innstilling

- Styret estimerer en kostnad på ca kr 30.000,- for en sløyfe - med 15kW kapasitet. I tillegg kommer strømutfgifter for drift.

Forslag til vedtak

.

Sak 6

Utelys

Forslag fremmet av: Lonie Nesse

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er velfig mørkt ved blokk 2, det hadde vært veldig fint om det hadde kommet en lysstolpe.

Styrets innstilling

Styret vil utrede løsning og kostnad for ekstra belysning ved Blokk 2



Forslag til vedtak

Sette mer utelys ved blokk2.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Beboer i Blokk 3 i mer enn 6 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Karin Solberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnfred Apeland	Nøtteskogen 22
Styremedlem	Richard Phillip Heltzer	Nøtteskogen 20
Styremedlem	Harald Johan Olsen	Nøtteskogen 56

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nøtteskogen

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Nøtteskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914459850, og ligger i ØYGARDEN kommune med følgende adresse:

Nøtteskogen 2-56

Gårds- og bruksnummer:

41 59

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

Sameiet Nøtteskogen 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 Revisorgruppen Hordaland.



Sameiet Nøtteskogen

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 689 232.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 672 951.

Resultat

Årets resultat på kr 16 705 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 408 483

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er bekymret for utviklingen i strømprisene som kan påvirke strømkostnadene og driftsresultat for 2022.



Sameiet Nøtteskogen

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 66 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nøtteskogen.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 44 000.

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 10 % økning av felleskostnadene, samt 50 % økning av driftsutgifter heis og 2 % økning i TV/Internett-utgifter med virkning fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nøtteskogen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nøtteskogen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 705. Årsregnskapet 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 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
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

Styret (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 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>

Bergen, den 3. februar 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NØTTESKOGEN
ORG.NR. 914 459 850, KUNDENR. 6328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	689 232	678 384	689 000	751 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		689 232	678 384	689 000	751 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 973	-3 030	-4 230	-12 600
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	10	-3 753	-7 509	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 688	-4 583	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-42 500	-41 545	-42 500	-44 000
Konsulenthonorar	6	-3 863	-80 050	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-131 617	-150 672	-162 000	-130 000
Forsikringer		-63 249	-41 836	-44 000	-66 000
Energi/fyring		-111 276	-53 570	-45 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 250	-207 648	-210 000	-210 000
Andre driftskostnader	8	-58 782	-152 565	-136 000	-141 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-672 951	-773 008	-688 730	-748 600
DRIFTSRESULTAT		16 281	-94 624	270	2 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	423	2 597	0	0
Finanskostnader		0	-47	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		423	2 550	0	0
ÅRSRESULTAT		16 705	-92 074	270	2 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-92 074		
Til opptjent egenkapital		16 705	0		



SAMEIET NØTTESKOGEN
ORG.NR. 914 459 850, KUNDENR. 6328

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	1	3 754
SUM ANLEGGSMIDLER		1	3 754
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 654	3 635
Driftskonto OBOS-banken		325 801	261 263
Sparekonto OBOS-banken		171 150	152 040
SUM OMLØPSMIDLER		500 604	416 938
SUM EIENDELER		500 605	420 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		408 485	391 780
SUM EGENKAPITAL		408 485	391 780
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 004	3 584
Leverandørgjeld		66 376	16 865
Skyldige offentlige avgifter	11	76	0
Annen kortsiktig gjeld	12	21 665	8 463
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 121	28 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 605	420 692
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 03.02.2022
Styret i Sameiet Nøtteskogen

Arnfred Apeland /s/

Richard Phillip Heltzer /s/

Harald Johan Olsen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	452 736
Altibox TV/Internett	207 648
Driftsugifter heis	24 048
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	689 232

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 750
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 500
Påløpte feriepenger	-536
Arbeidsgiveravgift	-5 187
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 973

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 688.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-3 863

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 107
Drift/vedlikehold VVS	-3 100
Drift/vedlikehold elektro	-31 393
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 848
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 617

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 820
Lyspærer og sikringer	-6 728
Vaktmestertjenester	-35 692
Gressklipping	-6 296
Andre fremmede tjenester	-157
Andre kontorkostnader	70
Porto	-371
Bank- og kortgebyr	-2 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 782

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	334
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
SUM FINANSINNTEKTER	423

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2001	33 790	
Avskrevet tidligere	-30 035	
Avskrevet i år	-3 753	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 753
--------------------------------	---------------

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-76
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-76



NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-536
Påløpte kostnader	-21 128
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 665



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter i løpet av året. I tillegg til at det har vært elektronisk og telefonisk kontakt mellom styrets medlemmer.

Følgende aktiviteter er gjennomført i 2021

1. Vinteren 2021 ble garasjeporten i parkeringsanlegget skiftet til industri kvalitet. Den gamle porten var utslitt etter 6 års bruk, og store vedlikeholdsutgifter måtte derfor påregnes.
Kostnad kr 40 000.
2. Nordveggen på Blokk 2 ble reparert for sprekker og malt 2 strøk. Utbygger stilte med stillas og reparerte sprekker kostnadsfritt. Malingsarbeidet ble utført på dugnad. Kostnad for kjøp av maling og primer ble totalt kr 6 000.
3. Styret bestemte våren 2021 etter nøye vurdering, å inngå ny vaktmesteravtalen med Eiendomsservice Vest AS fra sommeren 2021. Kostnaden i ny avtale er redusert med 40 % til kr 3 250 pr. måned. Gressklipp 1 gang pr. måned i vekstsesongen kommer i tillegg.

Det ble før inngått avtale med Eiendomsservice Vest AS, forsøkt å få til en ordning med at noen av beboerne utførte enkle oppgaver som rengjøring av bossrom og bosskontainere. Dette ble utfordrende å få til, da det kun ble noen få beboere som gjorde jobben.

4. Det ble skiftet belysning i garasjeanlegget til LED lyskilder januar 2022. Arbeidet ble utført på dugnad. Kostnad for lyskilder kr 7 000.
5. Året 2021 har også vært preget av Covid 19. Det er av den grunn ikke gjennomført dugnad i Sameiet.

Strømkostnader i fellesområder

Styret har med bekymring fulgt utviklingen i strømprisen høst- og vinter 2021. Strømprisene har påført Sameiet store beløp i økte driftskostnader, som igjen medførte en relativ stor stigning i fellesutgiftene for 2022. Vi ser at strømprisene fortsatt er høy inn i 2022 og Styret informerer herved om en mulig midlertidig økning i fellesutgiften våren 2022. Budsjettet strømkostnader for 2022 blir vanskelig å holde, se vedlagte budsjett for 2022. Sameiet mottar den vanlige strømkompensasjon for opptil 5 000 kW pr måned.

Styret har fått tilbud på skifte av gatebelysningen til LED lamper. Denne kostanden ble estimert til ca kr 60 000. Med dette beløpet vil det ta 16 år før skiftet til LED vil gå i pluss.



Sameiet Nøtteskogen

Planlagte aktiviteter i 2022

Styret ønsker at det gjennomføres fellesdugnad i vår med hovedfokus på «lekeplassen».

Styret

Styrerommet har e-post; notteskogen@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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621622. 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 slokkeutstyr 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.

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.



Sameiet Nøtteskogen

Energimerking

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.03.22

Selskapsnummer: 6328 **Selskapsnavn:** Sameiet Nøtteskogen

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: _____



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.