



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 806 575
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 106 067	921 403
Sum inntekter		1 106 067	921 403
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 633
Annen driftskostnad		5 997 204	826 589
Sum kostnader		6 077 075	894 221
Driftsresultat		-4 971 008	27 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 673	13 942
Sum finansinntekter		23 673	13 942
Annen finanskostnad		37 130	
Sum finanskostnader		37 130	0
Netto finans		-13 457	13 942
Resultat før skattekostnad		-4 984 464	41 124
Årsresultat		-4 984 464	41 124
Totalresultat		-4 984 464	41 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 984 464	41 124
Sum overføringer og disponeringer		-4 984 464	41 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			35
Andre fordringer		52 604	40 998
Sum fordringer		52 604	41 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 878	807 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 878	807 155
Sum omløpsmidler		2 454 482	848 188
SUM EIENDELER		2 454 482	848 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			702 185
Udekket tap		4 282 279	
Sum opptjent egenkapital		-4 282 279	702 185
Sum egenkapital		-4 282 279	702 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 980 599	
Sum annen langsiktig gjeld		4 980 599	0
Sum langsiktig gjeld		4 980 599	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 707	
Leverandørgjeld		1 698 646	109 997
Skyldige offentlige avgifter			2 169
Annen kortsiktig gjeld		19 809	33 837
Sum kortsiktig gjeld		1 756 162	146 002
Sum gjeld		6 736 761	146 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 454 482	848 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499386

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 806 575
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYLUNDSVEIEN 38-40-42-44
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 106 067	921 403
Sum inntekter		1 106 067	921 403
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 633
Annen driftskostnad		5 997 204	826 589
Sum kostnader		6 077 075	894 221
Driftsresultat		-4 971 008	27 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 673	13 942
Sum finansinntekter		23 673	13 942
Annen finanskostnad		37 130	
Sum finanskostnader		37 130	0
Netto finans		-13 457	13 942
Resultat før skattekostnad		-4 984 464	41 124
Årsresultat		-4 984 464	41 124
Totalresultat		-4 984 464	41 124
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 984 464	41 124
Sum overføringer og disponeringer		-4 984 464	41 124



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			35
Andre fordringer		52 604	40 998
Sum fordringer		52 604	41 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 878	807 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 878	807 155
Sum omløpsmidler		2 454 482	848 188
SUM EIENDELER		2 454 482	848 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			702 185
Udekket tap		4 282 279	



Sum opptjent egenkapital	-4 282 279	702 185
Sum egenkapital	-4 282 279	702 185
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 980 599	
Sum annen langsiktig gjeld	4 980 599	0
Sum langsiktig gjeld	4 980 599	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 707	
Leverandørgjeld	1 698 646	109 997
Skyldige offentlige avgifter		2 169
Annen kortsiktig gjeld	19 809	33 837
Sum kortsiktig gjeld	1 756 162	146 002
Sum gjeld	6 736 761	146 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 454 482	848 188



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6275

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44



Velkommen til årsmøte i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6275>

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 avgj 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. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støy 2
7. Si opp vaktmester/renhold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) leder møtet.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Det foreslås at Heidi Trovåg velges til å signere protokollen etter møtet.

Forslag til vedtak

Heidi Trovåg er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

- Vedlegg
- 1. 6275 Revisjonsberetning 2023.pdf
 - 2. 6275 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Dette er i tråd med vedtatt budsjett, men 20 000 kr mer enn i fjor. Dette begrunnes med at styret har hatt unormalt mye ansvar og arbeid i forbindelse med rehabiliteringen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Støy 2

Forslag fremmet av:
Magnus Bredeli Haugland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slett forslag Støy.



Gjelder fremdeles et forslag om å få innført en form for forbud om støy

Denne blokken er så dårlig lydisolert at det går utover beboere som jobber turnus.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke at dagens husordensregler endres.

Forslag til vedtak

I husordensreglene under støy kan det føres opp et forbud mot bruk av oppvaskemaskin, vaskemaskin til etter kl 12 alle dager i året

Sak 7

Si opp vaktmester/renhold

Forslag fremmet av:

Magnus Bredeli Haugland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på at utgiftene har økt må dette sløyfes for å spare penger.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at det stemmes ned.

Sameiet har tidligere forsøkt med frivillig vask, men det fungerte ikke. Noen vasker og andre gjør det ikke. Styret må påse at vi har et tilfredsstillende renhold på våre fellesområder og da må vi leie inn firma til å ivareta dette. I tillegg kan ikke et sameie pålegge eierne en arbeidsplicht.

Forslag til vedtak

Alle beboere er pliktig til å delta i vask og renhold av fellesområder. F. eks at du har ansvar for trappehus, loft og kjeller hver 6 uke. Da holder det med at du en gang i løpet av uken din vasker alt som er nevnt ovenfor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Dåtland Kvinge



Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Espeseth
- Gro Nordtveit



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44** som viser et underskudd på kr 4 984 464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 25. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Dåtland Kvinge	Øvre Stadionvei 33
Styremedlem	Grethe Espeseth	Vilhelm Bjerknes' Vei 58 C
Styremedlem	Anita Tvedt Nordal	Nylundsveien 44
Styremedlem	Gro Nordtveit	Nylundsveien 44

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992806575, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 185

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

- Styret har hatt stor møtevirksomhet i forbindelse med rehabiliteringen av sameiet. Dette har vært en meget tidkrevende prosess for styret som har hatt ansvar for å følge opp både Obos og Sårheim. Rehabiliteringen av sameiet har vært, og er et stort prosjekt som styret har hatt stort fokus på i inneværende styreperiode. Det har vært mye mail-korrespondanse, telefoner og kommunikasjon på Vibbo for å holde eiere og leietakere oppdaterte i prosessen. Uten rådgivning fra Obos Forvaltning, og Obos Prosjekt, hadde rehabiliteringen blitt meget vanskelig for styret å gjennomføre. Styret og Obos har måttet rådføre seg med advokater på grunn av krevende spørsmål fra flere eiere. Dette har vært et fordyrende ledd i rehabiliteringen.
- Antall møter vedrørende rehabiliteringen: 2 beboermøter (Tollboden og hos Obos). Antall byggemøter ifbm rehabiliteringen er per dags dato 11.
- Møter med Obos prosjekt, både fysiske møter og telefonmøter: 7
- Fra April-23 til og med mai-24 er det avholdt 14 styremøter.
- Dugnad ble avholdt i mai -23
- Styret har innhentet anbud fra leverandører på fiber for å utbedre nettet i sameie, og har signert avtale med Telenor. Arbeid med installering av fiber vil starte mai 2024.
- Installasjon av redningslinjer fra Teknisk Industrivern: Prosessen ble påbegynt og redningslinjer innkjøpt, men videre arbeid med å henge opp redningslinene er blitt satt på vent i påvente av ferdigstilling av rehabiliteringen og forsterking av vinduskarmer.
- Feier har utført feiing av pipene i sameiet.
- Styret har vært i kontakt med kommunen vedrørende vann som renner inn i garasjene. Dette arbeidet fortsetter styret med videre, da denne saken ikke enda er konkludert.

Styret velger å trekke seg etter årsmøtet, og foreslår å overlate styreledelse til et eksternt firma, «Styre og Ledelse». Dette er en profesjonell aktør som jobber med styreledelse over hele landet.

Fremtidige planer:

- Bunnledning må byttes ut i løpet 3 år. Dette er dokumentert fra Vitek.
- Sluker og rør innvendig må sjekkes for å se om disse også må utbedres pga husets alder.
- På sikt må gamle sikringssskap byttes ut. Dette må hver eier selv bekoste.



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 698 320.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 6500.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44.

Lån

Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 1000 kr i økning på felleskostnader fra mar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 434	886 843	933 000	1 661 000
Andre inntekter	3	11 633	34 560	5 000	2 805 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 106 067	921 403	938 000	4 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-12 633	-8 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-55 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 769	-4 551	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-62 285	-59 890	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-261 706	-84 606	-25 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-5 189 032	-180 524	-470 000	-9 079 000
Forsikringer		-110 645	-95 846	-105 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-4 666	-4 269	-6 000	-6 500
Energi/fyring		-37 756	-37 224	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 372	-143 049	-150 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-168 973	-216 629	-260 100	-253 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 077 075	-894 221	-1 222 100	-10 150 600
DRIFTSRESULTAT		-4 971 008	27 182	-284 100	-5 684 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 673	13 942	0	0
Finanskostnader	12	-37 130	0	0	-660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 457	13 942	0	-660 000
ÅRSRESULTAT		-4 984 464	41 124	-284 100	-6 344 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 124		
Fra opptjent egenkapital		-702 185	0		
Udekket tap		-4 282 279	0		



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 280	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 324	40 998
Driftskonto OBOS-banken		1 961 391	375 358
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 566
Sparekonto OBOS-banken		383 784	373 669
Innestående i andre banker		56 703	56 562
SUM OMLØPSMIDLER		2 454 482	848 188
SUM EIENDELER		2 454 482	848 188



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		0	702 185
Udekket tap	13	-4 282 279	0
SUM EGENKAPITAL		-4 282 279	702 185

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 980 599	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 980 599	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 809	22 739
Leverandørgjeld		1 698 646	109 997
Skyldige offentlige avgifter		0	2 169
Påløpte renter		21 035	0
Påløpte avdrag		16 672	0
Annen kortsiktig gjeld		0	11 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 756 162	146 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 454 482	848 188

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2024

Styret i Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

Marianne Dåtland Kvinge /s/ Gro Nordtveit /s/ Grethe Espeseth /s/

Anita Tvedt Nordal /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	851 520
Kabel-TV	157 100
Garasjeleie	25 872
Vedlikeholdsfond	24 000
Leie	22 562
Strøm elbil	12 500
Strøm fryseboks	880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 094 434



NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 760
Brannslukker	1 098
Felleskostnader	7 375
Nøkler	400

SUM ANDRE INNTEKTER **11 633**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-9 870**

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 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-214 106
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 600

SUM KONSULENTHONORAR **-261 706**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Intern prosjektledelse, Obos Prosjekt AS	-325 000
Hovedentreprenør, Byggmester Harald Sårheim AS	-4 790 270

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-5 115 270**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 895
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 067
Kostnader dugnader	-801

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-5 189 032**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 666
-----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-4 666**



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 173
Vaktmestertjenester	-145 119
Snørydding	-7 446
Andre fremmede tjenester	-3 427
Kontor- og datarekvisita	-719
Trykksaker	-1 215
Andre kontorkostnader	-293
Porto	-540
Kontingenter	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 973

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 716
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 115
Renter bank	141
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 533
SUM FINANSINNTEKTER	23 673

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 130
SUM FINANSKOSTNADER	-37 130

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.



Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-5 000 000

Nedbetalt i år

19 401

-4 980 599

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 980 599



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89709739. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.24

Selskapsnummer: 6275 Selskapsnavn: Sameiet Nylundsveien 38-40-42-44

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>Alexander Lilleskare er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Heidi Trovåg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

Sak 6 Støy 2

I husordensreglene under støy kan det føres opp et forbud mot bruk av oppvaskemaskin, vaskemaskin til etter kl 12 alle dager i året

For

Mot

Sak 7 Si opp vaktmester/renhold

Alle beboere er pliktig til å delta i vask og renhold av fellesområder. F. eks at du har ansvar for trappehus, loft og kjeller hver 6 uke. Da holder det med at du en gang i løpet av uken din vasker alt som er nevnt ovenfor.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marianne Dåtland Kvinge

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Grethe Espeseth

Gro Nordtveit



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.