



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 198 080	1 050 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 198 080</b>	<b>1 050 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 641	42 664
Annen driftskostnad		3 208 906	1 225 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 254 546</b>	<b>1 267 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 056 466</b>	<b>-216 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		411	398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>411</b>	<b>398</b>
Annen finanskostnad		107 377	108 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 377</b>	<b>108 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 966</b>	<b>-107 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 163 432	-324 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		57 099	54 296
Sum fordringer		57 099	54 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		684 295	855 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 295	855 210
Sum omløpsmidler		741 394	909 506
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 395</b>	<b>909 507</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 346 016	2 182 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 346 016</b>	<b>-2 182 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 346 016</b>	<b>-2 182 583</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 561 680	3 059 653
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 561 680</b>	<b>3 059 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 561 680</b>	<b>3 059 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		850	535
Leverandørgjeld		28 462	3 455
Skyldige offentlige avgifter			1 042
Annen kortsiktig gjeld		496 418	27 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>525 730</b>	<b>32 437</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 087 410</b>	<b>3 092 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>741 395</b>	<b>909 507</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251567

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 198 080	1 050 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 198 080</b>	<b>1 050 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 641	42 664
Annen driftskostnad		3 208 906	1 225 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 254 546</b>	<b>1 267 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 056 466</b>	<b>-216 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		411	398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>411</b>	<b>398</b>
Annen finanskostnad		107 377	108 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>107 377</b>	<b>108 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-106 966</b>	<b>-107 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 163 432	-324 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1
Sum varige driftsmidler	1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1	1
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	57 099	54 296
Sum fordringer	57 099	54 296
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	684 295	855 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	684 295	855 210
Sum omløpsmidler	741 394	909 506
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>741 395</b>	<b>909 507</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		



Udekket tap	4 346 016	2 182 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 346 016</b>	<b>-2 182 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 346 016</b>	<b>-2 182 583</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 561 680	3 059 653
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 561 680</b>	<b>3 059 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 561 680</b>	<b>3 059 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	850	535
Leverandørgjeld	28 462	3 455
Skyldige offentlige avgifter		1 042
Annen kortsiktig gjeld	496 418	27 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>525 730</b>	<b>32 437</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 087 410</b>	<b>3 092 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>741 395</b>	<b>909 507</b>



Organisasjonsnr: 980 486 702  
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

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

6284 Nordstrand Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Nordstrand Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, tor 28.apr 2022 kl. 1800 i Kyrkjelydshus.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Nordstrand Boligsameie  
avholdes tor 28.apr 2022 kl. 1800 i Kyrkjelydshus.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne saker.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Bergen, 03.04.2022  
Styret i Nordstrand Boligsameie

Thor Kalland      Jan Olav Lien Hansen      Eirik Molvik

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

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

### Generelle opplysninger om Nordstrand Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Nordstrandvegen 35-39

Gårds- og bruksnummer:

307 181

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Undersøkelser av alle skorsteiner.

Reparert og satt utsug vifte på 1 skorstein i oppgang 35

Brannsikring, nye røykvarslere i alle oppganger, samt slukkeapparater.

Rydding av store trer rundt huset

Arbeider med totalrenovering på utsiden av huset.

Arbeider med søknader vedrørende balkonger..

Møter med Bergen kommune, og diverse leverandører av balkonger samt banker.

Dugnader og oppfrisking av planter i uteområder.

Opprydding i kjeller

Møter med byantikvaren og sent rapporter til kulturminnefondet. Pengene ble bevilget.



## 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 1 198 080.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 254 546.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 163 432 og foreslås dekket ved overføring fra 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 215 664.

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.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 277 500.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 30 000.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 147 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordstrand Boligsameie.

### **Lån**

Nordstrand Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til Årsmøtet i Nordstrand Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Nordstrand Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 163 432. 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.



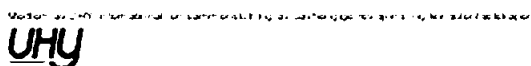
Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Neslegaten 56  
N 5011 Bergen  
T +47 55 21 07 80

Avgjøring Kvam  
Sandveien 40  
N 5600 Næmmedund  
T +47 56 55 00 70

E-post  
horda.ang@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580 14 20580

www.rg.no



Statistikk  
regnskap



### *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 avgjøre 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 4. april 2022  
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 198 080	1 050 912	1 198 000	1 209 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 198 080</b>	<b>1 050 912</b>	<b>1 198 000</b>	<b>1 209 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 641	-12 664	-4 000	-5 500
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 428	-4 328	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-43 550	-42 570	-43 000	-44 000
Konsulenthonorar	6	-121 251	-33 277	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 647 527	-793 775	-782 500	-4 277 500
Forsikringer		-142 449	-137 185	-140 000	-147 000
Energi/fyring		-31 416	-17 481	-25 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 194	-156 192	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	8	-50 092	-40 254	-42 500	-55 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 254 546</b>	<b>-1 267 726</b>	<b>-1 261 500</b>	<b>-4 813 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 056 466</b>	<b>-216 814</b>	<b>-63 500</b>	<b>-3 604 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	411	398	0	0
Finanskostnader	10	-107 377	-108 165	-98 000	-239 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-106 966</b>	<b>-107 767</b>	<b>-98 000</b>	<b>-239 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 163 432</b>	<b>-324 581</b>	<b>-161 500</b>	<b>-3 843 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 163 432	-324 581		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		57 099	54 156
Andre kortsiktige fordringer		0	140
Driftskonto OBOS-banken		684 269	855 184
Sparekonto OBOS-banken		26	26
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>741 394</b>	<b>909 506</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>741 395</b>	<b>909 507</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-4 346 016	-2 182 583
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 346 016</b>	<b>-2 182 583</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 561 680	3 059 653
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 561 680</b>	<b>3 059 653</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 640	24 960
Leverandørgjeld		28 462	3 455
Skyldige offentlige avgifter		0	1 042
Påløpte renter		850	535
Annen kortsiktig gjeld	14	479 778	2 445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>525 730</b>	<b>32 437</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>741 395</b>	<b>909 507</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	15	7 200 000	3 300 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.04.2022  
Styret i Nordstrand Boligsameie

Thor Kalland /s/

Jan Olav Lien Hansen /s/

Eirik Molvik /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	1 025 280
TV/bredbånd	158 400
Vask & Tørk	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 198 080</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 641
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 641</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 428.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 736
Hilleren Prosjektering AS & Bergen Kommune	-107 515
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-121 251</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 614 128
Drift/vedlikehold elektro	-18 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 077
Kostnader dugnader	-1 632
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 647 527</b>

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

Container	-8 665
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 173
Driftsmateriell	-1 022
Snørydding	-1 133
Andre fremmede tjenester	-7 467
Kontor- og datarekvisita	-51
Kopieringsmaterieill	-2 059
Trykksaker	-1 580



Andre kontorkostnader	-2 683
Porto	-2 123
Bank- og kortgebyr	-2 736
Velferdskostnader	-400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 092</b>

**NOTE: 9****FINANSINNETEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	411
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>411</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 377
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-107 377</b>

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

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

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020

-3 059 653

Økning i år

-1 549 810

Nedbetalt i år

47 783

-4 561 680

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 561 680****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-479 778

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-479 778****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

OBOS-Banken har som långiver fordringspant i sameiets krav om innbetaling av felleskostnader iht. pantelovens § 4-10.

Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierne.



**VALG AV TILLITSVALGTE**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Thor Kalland

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Grethe Nøkling

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Olav Lien Hansen

Eirik Molvik



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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 6602301. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6284 Nordstrand Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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