



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 990 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKJOLDHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 961 637	2 553 116
Sum inntekter		1 961 637	2 553 116
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 078	590
Annen driftskostnad		1 733 388	1 644 375
Sum kostnader		1 894 501	1 644 965
Driftsresultat		67 136	908 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 405	269
Sum finansinntekter		4 405	269
Annen finanskostnad			1 044
Sum finanskostnader		0	1 044
Netto finans		4 405	-775
Ordinært resultat før skattekostnad		71 541	907 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 541	907 376
Årsresultat		71 541	907 376
Totalresultat		71 541	907 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 541	907 376
Sum overføringer og disponeringer		71 541	907 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 566	20 644
Sum varige driftsmidler		13 566	20 644
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 566	20 644
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			12 373
Andre fordringer		124 853	105 873
Sum fordringer		124 853	118 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		995 158	878 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		995 158	878 839
Sum omløpsmidler		1 120 011	997 085
SUM EIENDELER		1 133 577	1 017 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		978 916	907 376
Sum opptjent egenkapital		978 916	907 376
Sum egenkapital		978 916	907 376
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		134 592	25 568
Annen kortsiktig gjeld		20 068	84 785
Sum kortsiktig gjeld		154 661	110 353
Sum gjeld		154 661	110 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 133 577	1 017 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408056

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 990 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKJOLDHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 825 990 992
SKJOLDHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 961 637	2 553 116
Sum inntekter		1 961 637	2 553 116
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 078	590
Annen driftskostnad		1 733 388	1 644 375
Sum kostnader		1 894 501	1 644 965
Driftsresultat		67 136	908 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 405	269
Sum finansinntekter		4 405	269
Annen finanskostnad			1 044
Sum finanskostnader		0	1 044
Netto finans		4 405	-775
Ordinært resultat før skattekostnad		71 541	907 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 541	907 376
Årsresultat		71 541	907 376
Totalresultat		71 541	907 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 541	907 376
Sum overføringer og disponeringer		71 541	907 376



Organisasjonsnr: 825 990 992
SKJOLDHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

Sum varige driftsmidler		13 566	20 644
-------------------------	--	--------	--------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		13 566	20 644
--	--	--------	--------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

			12 373
--	--	--	--------

Andre fordringer	124 853		105 873
------------------	---------	--	---------

Sum fordringer	124 853		118 246
----------------	---------	--	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	995 158		878 839
--	---------	--	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	995 158		878 839
--------------------------------------------	---------	--	---------

Sum omløpsmidler

	1 120 011		997 085
--	-----------	--	---------

SUM EIENDELER	1 133 577		1 017 729
---------------	-----------	--	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		0	0
----------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	978 916	907 376
Sum opptjent egenkapital	978 916	907 376
Sum egenkapital	978 916	907 376
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	134 592	25 568
Annen kortsiktig gjeld	20 068	84 785
Sum kortsiktig gjeld	154 661	110 353
Sum gjeld	154 661	110 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 133 577	1 017 729



Organisasjonsnr: 825 990 992
SKJOLDHAGEN SAMEIE

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



Skjoldhagen sameie

ÅRSMØTE 2023

Kjære seksjonseiere i Skjoldhagen sameie. Det er nå snart klart for sameiets andre ordinære årsmøte og vedlagt finner du innkalling og informasjon om årsmøtet i 2023.

Informasjonen du får tilsendt her inneholder formell innkalling til årsmøtet og deretter informasjon om sakene og styrets forslag til vedtak. Dette er de viktigste sakene:

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2022
- Andre saker til beslutning: liten endring i husordensregler.

Oppmøte og stemmerett

Seksjoner med flere beboere kan gjerne møte med flere på årsmøtet. Men hver eierseksjon har kun 1 stemme. Det vil bli utdelt stemmesedler ved registrering av fremmøtte.

Det er mulig å gi andre personer en skriftlig fullmakt til å stemme for deg, om du er forhindret fra å stille på årsmøtet. Du kan der angi hva din fullmektig skal stemme i hver sak. Skriftlig fullmakt må være signert med navn og eierseksjon, og må fremvises ved registrering av fremmøtte.

Årsmøtet har strenge krav til saksbehandling

Kun saker iht. loven og saker som er innkommet til styret innen den annonserte fristen 20. februar, og som er sendt ut til seksjonseierne sammen med innkallingen, kan behandles på årsmøtet.

Etter at det formelle årsmøtet er ferdig vil styret åpne for en mer uformell del der muntlige spørsmål kan stilles og vi sammen kan diskutere hvordan Skjoldhagen sameie best mulig kan utvikles til glede for alle seksjonseiere.

Velkommen til årsmøte.

Hilsen styret i

Skjoldhagen sameie



INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SKJOLDHAGEN SAMEIE

Styret innkaller herved til ordinært årsmøte i Skjoldhagen sameie onsdag 22. mars kl. 18 i Skjold kirke.

Dagsorden

1. Konstituering
Årsmøtet åpnes av styreleder Erling Birkeland
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av seksjonseier for å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
 - c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - d. Godkjenning av seksjonseiere til tellekorps
2. Styrets årsrapport
3. Godkjenning av årsregnskap for 2022
4. Godkjenning av revisors godtgjørelse
5. Godkjenning av styregodtgjørelse for 2022
6. Valg av styre
7. Godkjenning av husordensregler for Skjoldhagen sameie

Erling Birkeland (sign.)

Styreleder



VEDLEGG TIL INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SKJOLDHAGEN SAMEIE

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret i Skjoldhagen sameie ble valgt på stiftelsesmøtet i november 2020 og består av 5 beboere:

Styret

Leder	Erling Birkeland	Sætervegen 4 E
Styremedlem	Siri Solaas Jørgensen	Sætervegen 4 A
Styremedlem	Per Sætre	Sætervegen 4 Q
Styremedlem	Geir Inge Solberg	Sætervegen 4 H
Styremedlem	Trond Wiik	Sætervegen 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Alle har ulik styreerfaring fra tidligere. Styret fungerer godt sammen og har delt på oppgaver på en god måte.

Generelle opplysninger om Skjoldhagen Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner, 75 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Skjoldhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 825 990 992, og ligger i Bergen kommune.

Gårds- og bruksnummer:

40 189

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

Skjoldhagen Sameie 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.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt fem styremøter og ett nettmøte med Bonava angående oppfølging av ettårsbefaringen samt årsmøte i mars. Utover dette har styret hatt utallige møter og oppfølginger mot Bonava, Bravida og OneCo vedr. ferdigstilling av anlegg og tekniske utfordringer. I det daglige har mange hundre eposter blitt besvart og sendt for oppfølging av saker og svar på henvendelser.

Styret har opprettet to utvalg. Hageutvalget og hms-utvalget. Utvalgene har hatt egne møter.

Vaktmester går hms-runder i blokkene hver 14. dag samt tester sprinkleranlegget.

Sameiet har avtaler med Team Service og T.Ø. Renholdsservice om hhv. vaktmestertjenester og renhold i fellesarealene. Styret er fornøyd med oppfølging og utførelse.



Hovedfokus for styret i 2022 har vært oppfølging av reklamasjoner etter ettårs-kontrollen.

Dette omhandler flere små saker som fremdeles ikke er ferdiggjort og tre større saker:

1. Falske brannalarmer. Brannalarm knyttet til sprinkelanlegg utløses. Fortsatt ikke løst. Utbygger sier at det er kommunen som er årsaken da de har endret vanntrykket. Kommunen bekrefter lavere vanntrykk, men sier at innstillingene på alarm-sensor kan/må justeres.

2. Varmepumpene som henter varme fra borehull i berggrunnen har ikke fungert som forutsatt. Bravida og eksterne konsulent har gjennomført modifiseringer av anlegget. Skal nå fungere tilfredsstillende fra slutten av februar 2023.

3. Krakelering av fasadeplatene. Disputt med entrepenør og produsent. Ikke løst p.t.

Styrets arbeid har også hatt fokus på drift og vedlikehold. Det er mange fag på felles installasjoner der vi har årlige vedlikeholdskontrakter. Eksempler er heis, elektriker, og rørlegger.

Foruten at vaktmesteren går hms-runder og tar seg av vintervedlikehold og plenklipping, har vi engasjert Team Service til å spyle uteareal, garasjen samt bruke svimiddel på ugress i belegningsstein. Vi har fått en snekker til å lage en liten bod ved inngang M til hageredskap. Det er blitt montert en port for å skjule næringsavfallet i nordenden av A blokken ved inngang sykkelboden.

Styret gjennomførte i november kurs i hjerte- og lungeredning og opplæring av hjertestarteren. Som del av hms-arbeidet ble det gjennomført opplæring i brannvarsling, rømmeveier og brannpanel for hver oppgang tidligere i høst.

Hagen har vært et stort vedlikeholdsprosjekt. Det er mange meninger om plantene som står der og hvordan hagen skal vedlikeholdes. I 2022 har hagen vært vedlikeholdt på dugnad. Dugnaden har vært frivillig og ubetalt. Vi begynte vedlikeholdet med en vårdugnad hvor ca 20 stykker stilte. Siden har det vært sporadiske frivillige dugnader. På de sporadiske dugnadene har det møtt 3 til 7 personer hver gang. De som møter synes det er kjekt å jobbe i hagen, samt at det er sosialt. Noen har og klart å få gode venner i Skjoldhagen gjennom dugnadsarbeidet. Plantene er i god vekst med til dels ugressfrie bed, noe som vitner om at hageelskerne har gjort en god jobb. Utenom dugnadene har enkelte på eget initiativ jobbet i hagen, spylt, kostet, måkt snø, og malt i garasjen. Det virker som vi har stor interesse for å ha det koselig og pent i Skjoldhagen. En del planter er flyttet. Det er laget eget urtebed i en kasse som alle kan forsyne seg av og det er plantet bærbusker langs gangveien mot sør som og alle kan plukke av. Styret har diskutert om hele eller deler av hagevedlikeholdet skal settes ut til et firma.

Styret ser fortsatt parkeringssituasjonen i Skjoldhagen som utfordrende. Spesielt etterlyser leietakerne i næringsseksjonene bedre parkeringsmuligheter for kunder. Fortsatt kan Bonava-tomten langs Sætervegen nyttes til parkering for sameiet. Garasjen har 6 gjeste p-plasser. Ved om disponering av areal i garasjen klarte styret å opprette en ny parkeringsplass, som er utleid til beboer etter utlysning og loddrekning.

Vegen inn til sameiet eies av Bonava, som og har engasjert parkeringsfirma for å kontrollere «parkering forbudt» langs veggen.

Styret registrerer at leietaker Matgal i næringsseksjonen innstilte virksomheten i 2022. Ett næringslokale ved siden av Kaland & Partners står fortsatt ledig. Næringsseksjonene eies av EGD Property.

Styret oppfordrer alle beboere, ansatte i næringsseksjonen og alle besøkende å være med på å ta vare på Skjoldhagen ved å holde det ryddig og ordentlig både inne og ute. Slik kan vi også ha kontroll med felleskostnadene.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7768219. 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.

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap for 2022

Styret forslår at årsregnskap for 2022 godkjennes og at årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

På de neste sidene finner du regnskapskommentar fra styret samt resultatregnskap, balanse og noter til årsregnskapet. Revisors beretning er vedlagt etter dette. Et avdelingsregnskap som viser avdelingene beboere, næring og garasje er vedlagt separat i sak 3.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 961 637.

Ladeinntekter el-bil kr. 6458 burde ha vært ført som reduksjon på konto 620 Elektrisk energi. I alt kr. 46.804 er inntekter fra el-bil-lading som er innkrevd av Elaway fra brukerne. Kostnaden for bruk av el-bil-laderne belastes sameiets fellesanlegg i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 894 501.

Dette er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 71 541 mot budsjettet kr. 70 000, og fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 965 350.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styret har prøvet å ta høyde for antatte prisøkninger, men i en inflasjonsperiode som nå er det usikkerhet knyttet til kostnadsnivået i 2023.

Siden sameiet har relativt god likviditet vedtok styret et budsjett uten økning av felleskostnadene. Styrets holdning er at sameiet ikke skal være «bank for beboerne». Ved behov for større anskaffelser eller vedlikehold vil styret måtte henvende seg til beboerne med spørsmål om ekstra innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 559 000.

Kommunale avgifter

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 25 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skjoldhagen Sameie.

Forretningsførerhonorar

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 125 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SKJOLDHAGEN SAMEIE****ORG.NR. 825 990 992, KUNDENR. 6388****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 955 054	1 975 116	1 966 000	1 956 000
Ladeinntekter EL-bil		6 548	0	0	0
Andre inntekter	3	35	578 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 961 637	2 553 116	1 966 000	1 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	0	-14 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	0	-100 000	-135 000
Avskrivninger	12	-7 078	-590	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 115	0	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-119 710	-125 666	-119 300	-125 000
Konsulenthonorar	7	-9 240	-6 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-497 536	-471 192	-505 700	-559 000
Forsikringer		-141 484	-146 715	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-21 348	0	0	-25 000
Energi/fyring		-123 110	-115 539	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 273	-337 075	-440 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-378 572	-442 187	-389 000	-334 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 894 501	-1 644 965	-1 896 000	-1 956 000
DRIFTSRESULTAT		67 136	908 151	70 000	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 405	269	0	0
Finanskostnader		0	-1 044	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 405	-775	0	0



8

Skjoldhagen Sameie org.nr. 825 990 992

ÅRSRESULTAT	71 541	907 376	70 000	0
--------------------	---------------	----------------	---------------	----------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	71 541	907 376		
--------------------------	--------	---------	--	--

8



SKJOLDHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 825 990 992, KUNDENR. 6388

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	13 566	20 644
SUM ANLEGGSMIDLER		13 566	20 644
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 999	198
Kundefordringer		0	12 373
Forskuddsbetalte kostnader		113 854	105 675
Driftskonto OBOS-banken		591 596	478 628
Sparekonto OBOS-banken		403 562	400 211
SUM OMLØPSMIDLER		1 120 011	997 085
SUM EIENDELER		1 133 577	1 017 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		978 916	907 376
SUM EGENKAPITAL		978 916	907 376
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 247	16 165
Leverandørgjeld		134 592	25 568
Annen kortsiktig gjeld	13	6 821	68 620



SUM KORTSIKTIG GJELD	154 661	110 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 133 577	1 017 729
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 16.02.2023

Styret i Skjoldhagen Sameie

Erling Birkeland /s/

Siri Solaas Jørgensen /s/

Per Sætre /s/

Styrets leder

Geir Inge Solberg /s/

Trond Wiik /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad Bolig	1 383 732
Tv/Bredbånd	426 322
Garasje	103 000
Felleskostnad Næring	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 955 054

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 115.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 240
SUM KONSULENTHONORAR	-9 240

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 011
Drift/vedlikehold VVS	-2 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 615
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 505
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 806
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 862
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-279
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-497 536

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-21 348
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-21 348

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

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-2 351
Vaktmestertjenester	-78 604
Renhold ved firmaer	-185 958
Snørydding	-78 224
Andre fremmede tjenester	-1 063
Kontor- og datarevisita	-249
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 421
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-8 454
Bank- og kortgebyr	-3 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 572

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	43
SUM FINANSINTEKTER	4 405

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2021	21 234
Avskrevet tidligere	-590
Avskrevet i år	-7 078
	13 566
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 566
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 078



NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Næringslokale	-6 821
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 821



Til årsmøtet i Skjoldhagen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjoldhagen Sameie som viser et overskudd på kr 71 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsakikk 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 borettslaget 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.



Rvtsgruppen
Ravnsgruppen
Fjordland AS
Kvaløya 39
N-5017 Bergen
T.L. +47 52 21 04 59

Arviding Kvarn
Sandvengen 40
N-5030 Moshastrand
T.L. +47 56 33 20 79

E-post
fordis@rvts.no

Foretaksregisteret
NO587 947 530 MVA
Bank 5590 14 20580

www.rvts.no

Verdipapir og andre finansielle instrumenter utstedt av Brønnøysundregistrene



Statistisk sentralbyrå
www.ssb.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 regnskapspraksis 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 selskets 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 avviklet.

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 17. februar 2023
Revisorgruppen Nordland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

**Sak 4: Godkjenning av revisor godtgjørelse**

Styret foreslår at revisors godtgjørelse dekkes etter regning.

Sak 5: Godkjenning av styregodtgjørelse for 2022

Styret forslår kr. 25.000 til styremedlemmer og 35.000 til styreleder som styregodtgjørelse for 2022. Sum kr. 135.000 + 14,1% arbeidsgiveravgift.

Sak 6: Valg av styre

Styret ble valgt på konstituerende generalforsamling i november 2020 for 2 år.

Styret representerer alle tre blokkene i sameiet og mener selv de har jobbet godt sammen, og fortsatt ønsker å slutføre de viktige oppgavene knyttet til energisentral og sprinkelanlegg.

Alle styremedlemmer stiller til gjenvalg. Det er mulig å foreslå andre kandidater til valget. Forslaget må være avklart med kandidaten som foreslås, og det må angis konkret hvilken styreplass forslaget gjelder. Styret har etter årsmøtets vedtak fungert som valgkomité. For å oppnå kontinuitet i styrets arbeid foreslås det at noen velges for 1 år og andre for 2 år. Styret mener og at årsmøtet bør ha som intensjon at alle tre blokker skal være representert i styret.

Styrets forslag til valg:

Leder 1 år	Erling Birkeland	Sætervegen 4 E
Styremedlem 1 år	Siri Solaas Jørgensen	Sætervegen 4 A
Styremedlem 2 år	Per Sætre	Sætervegen 4 Q
Styremedlem 2 år	Geir Inge Solberg	Sætervegen 4 H
Styremedlem 1 år	Trond Wiik	Sætervegen 4 A

Sak 7: Godkjenning av Husordensregler for Skjoldhagen sameie

Styret har fått noen innspill til husordensreglene for Skjoldhagen sameie som ble vedtatt på styremøtet i fjor.

Dagens regler:**8. Generelt om støy / lydnivå**

Mellom kl. 23.00 og 07.00 (09.00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan være til sjenanse for andre.

9. Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl. 08.00 og 22.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 i helgen.

Forslag til endrete regler:**8. Bruk av leilighet**

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.



Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager.

9. Støy

Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 21.00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal

Naboene varsles på forhånd.

Styret foreslår at husordensreglens pkt. 8 og 9 endres iht. formuleringen i rødt over.

VEDLEGG A: HUSORDENSREGLER FOR SKJOLDHAGEN SAMEIE

Vedlegg A er vedlagt som egen fil.

VEDLEGG B: AVDELINGSREGNSKAP SKJOLDHAGEN SAMEIE

Vedlegg B er vedlagt som egen fil.



HUSORDENSREGLER FOR SKJOLDHAGEN SAMEIE

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i **Skjoldhagen sameie**. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og garasjeport

Alle felles inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom (boder og sykkelbod)

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget

Kjøretøy parkeres på egen parkeringsplass. Eventuell oppbevaring av utstyr oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Gjester parkerer på merkete parkeringsplasser for gjester

. Side 1 av 3



4.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetene

Løse gjenstander må plasseres slik at de ikke hindrer rømningsveier hvis det skulle oppstå brann.

Sko, klær og lignende plasseres ikke i fellesarealer eller oppganger.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler og ski). Sykler kan oppbevares i felles bod for sykler hvis ønskelig.

5 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan være til sjenanse for andre.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

10 Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt på altaner.

Side 2 av 3



11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

11.1 Parkering

Parkering finner sted i garasjelegget. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester.

11.2 Vask av kjøretøy

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11.3 Utleie av parkeringsplass

Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjelegget.

12 Skilt til postkasser

Alle postkasser skal ha like skilt.

13 Fasader

Markiser og solskjerming til vinduer kan settes opp iht. bestemmelser etablert av sameiet / styret. Sameiet ønsker et ens visuelt uttrykk..

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

14 Avfallshåndtering

14.1 Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast og restavfall).

14.2 Papp og kartong

Det er ikke ønskelig at beboer bringer papp og kartong fra emballasje fra møbler og annet inn i leiligheter, dette for å unngå etablering av skjeggkre. Kast så raskt som mulig emballasjen i våre søppelcontainere eller eventuelt kjøres til et avfallsanlegg.

15 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Side 3 av 3



6388 - SKJOLDHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	BO6388	NÆ6388	GA6388	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 810 054	42 000	103 000	1 955 054
LADEPUNKT	0	0	6 548	6 548
ANDRE INNTEKTER	35	0	0	35
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 810 089	42 000	109 548	1 961 637
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-17 874	-1 161	0	-19 035
STYREHONORAR	-126 765	-8 235	0	-135 000
AVSKRIVNINGER	-7 078	0	0	-7 078
REVISJONSHONORAR	-7 620	-495	0	-8 115
FORR.FØRERHONORAR	-112 408	-7 302	0	-119 710
KONSULENTHONORAR	-8 677	-563	0	-9 240
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-443 734	-26 115	-27 687	-497 536
FORSIKRINGER	-103 822	-11 653	-26 009	-141 484
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	-21 348	-21 348
ENERGI / FYRING	-108 816	-7 917	-6 378	-123 110
KABEL- / TV-ANLEGG	-434 273	0	0	-434 273
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-358 053	-12 066	-8 454	-378 572
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 729 119	-75 506	-89 876	-1 894 501
DRIFTSRESULTAT:	80 970	-33 506	19 672	67 136
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4 143	262	0	4 405
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 143	262	0	4 405
RESULTAT	85 114	-33 245	19 672	71 541