



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 109 001  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NEDRE STIABERGET SAMEIE  
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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### 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, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		468 801	428 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>468 801</b>	<b>428 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	26 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 120	6 350
Annen driftskostnad		254 037	1 149 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>286 541</b>	<b>1 182 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 260</b>	<b>-754 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1	78
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1</b>	<b>78</b>
Annen finanskostnad		30 503	22 998
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 503</b>	<b>22 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 502</b>	<b>-22 920</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 758	-777 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</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		70 829	75 949
Sum varige driftsmidler		70 829	75 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 829	75 949
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			3 120
Sum fordringer		0	3 120
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 510	656 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 510	656 700
Sum omløpsmidler		166 510	659 819
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 339</b>	<b>735 768</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		506 604	658 362
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-506 604</b>	<b>-658 362</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-506 604</b>	<b>-658 362</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		717 203	834 048
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>717 203</b>	<b>834 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>717 203</b>	<b>834 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157	176
Leverandørgjeld		13 564	530 794
Annen kortsiktig gjeld		13 019	29 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 740</b>	<b>560 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>743 943</b>	<b>1 394 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 339</b>	<b>735 768</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423149

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 109 001  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NEDRE STIABERGET SAMEIE  
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: Iselinn Jebsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

#### 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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 990 109 001  
NEDRE STIABERGET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		468 801	428 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>468 801</b>	<b>428 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	26 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 120	6 350
Annen driftskostnad		254 037	1 149 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>286 541</b>	<b>1 182 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 260</b>	<b>-754 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	1	78
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1</b>	<b>78</b>
Annen finanskostnad		30 503	22 998
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 503</b>	<b>22 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 502</b>	<b>-22 920</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 758	-777 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>



Organisasjonsnr: 990 109 001  
NEDRE STIABERGET SAMEIE

## 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		70 829	75 949
Sum varige driftsmidler		70 829	75 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 829	75 949
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			3 120
Sum fordringer		0	3 120
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 510	656 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 510	656 700
Sum omløpsmidler		166 510	659 819
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 339</b>	<b>735 768</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	506 604	658 362
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-506 604</b>	<b>-658 362</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-506 604</b>	<b>-658 362</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	717 203	834 048
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>717 203</b>	<b>834 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>717 203</b>	<b>834 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157	176
Leverandørgjeld	13 564	530 794
Annen kortsiktig gjeld	13 019	29 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>26 740</b>	<b>560 082</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>743 943</b>	<b>1 394 130</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>237 339</b>	<b>735 768</b>



Organisasjonsnr: 990 109 001  
NEDRE STIABERGET SAMEIE

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

Nedre Stiabergget Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 6246





## Velkommen til årsmøte i Nedre Stiabergget Sameie

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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6246>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nedre Stiabergget Sameie**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Espen Hovland og Yngve Johansen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6246 Årsrapport & Årsregnskap 2021 til innkalling.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arthur Pilskog  
Har bodd her i 16 år. Kjenner omgivelsene.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Haukeland
- Svenn-Erik M Bendiksen  
ønsker ikke økning i felleskostnader.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Sjøflot
- Arild Angeltveit  
Vara.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Hovland	Nedre Stiabergget 32
Styremedlem	Yngve Johansen	Nedre Stiabergget 6
Styremedlem	Frode Tønning	Nedre Stiabergget 38
Varamedlem	Anette Sjøflot	Nedre Stiabergget 12

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

### Generelle opplysninger om Nedre Stiabergget Sameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Nedre Stiabergget Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990109001, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nedre Stiabergget 6 - 56

Gårds- og bruksnummer:

136      314

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

Nedre Stiabergget 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.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 468 801.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Statens Vegvesen til å sette opp støyskjerming..

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Statens Vegvesen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 286 541.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold og posten ladepunkt.

### Resultat

Årets resultat på kr 151 758 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 139 770.

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 84 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 8 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stiabergget Sameie.

### Lån

Nedre Stiabergget Sameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %.

Løpetiden er 7 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 44 500.

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 Nedre Stiaberg Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Nedre Stiaberg Sameie** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 151 758. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 7. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## NEDRE STIABERGET SAMEIE ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	405 600	405 600	406 000	437 000
Ladepunkt		38 704	21 840	25 000	30 000
Andre inntekter	3	24 497	1 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>468 801</b>	<b>428 440</b>	<b>431 000</b>	<b>467 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 384	-2 424	-3 384	-3 400
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Avskrivninger	11	-5 120	-6 350	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 558	-4 455	-4 558	-4 750
Forretningsførerhonorar		-42 970	-42 005	-43 060	-44 500
Konsulenthonorar		0	-2 573	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-91 981	-1 013 822	-77 000	-84 000
Forsikringer		-7 634	-6 590	-6 825	-8 200
Ladepunkt		-50 379	-29 027	-25 000	-30 000
Energi/fyring		0	1	0	0
Andre driftskostnader	8	-56 515	-51 379	-60 000	-61 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-286 541</b>	<b>-1 182 625</b>	<b>-246 327</b>	<b>-263 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 260</b>	<b>-754 184</b>	<b>184 673</b>	<b>203 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1	78	0	0
Finanskostnader	10	-30 503	-22 998	-52 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-30 502</b>	<b>-22 920</b>	<b>-52 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>151 758</b>	<b>-777 104</b>	<b>132 673</b>	<b>178 950</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-118 742		
Udekket tap		0	-658 362		
Reduksjon udekket tap		151 758	0		



**NEDRE STIABERGET SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 109 001, KUNDENR. 6246**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	70 829	75 949
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 829</b>	<b>75 949</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Andre kortsiktige fordringer		0	3 085
Driftskonto OBOS-banken		165 972	656 163
Sparekonto OBOS-banken		538	537
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>166 510</b>	<b>659 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 339</b>	<b>735 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-506 604	-658 362
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-506 604</b>	<b>-658 362</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	717 203	834 048
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>717 203</b>	<b>834 048</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 600	1 300
Leverandørgjeld		13 564	530 794
Påløpte renter		157	176
Annen kortsiktig gjeld	14	10 419	27 812
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 740</b>	<b>560 082</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 339</b>	<b>735 768</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.03.2022  
Styret i Nedre Stiabergget Sameie



Espen Hovland /s/

Yngve Johansen /s/

Frode Tønning /s/

Vedlegg 1

BESKVED

6246 Årsrapport & Årsregnskap 2021 til innkalling.pdf

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	405 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>405 600</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	30
Statens vegvesen	24 467
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 497</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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 2020/2021, og er på kr 24 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 558.

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-480
Drift/vedlikehold elektro	-4 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 297
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-91 981</b>

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

Container	-6 048
Verktøy og redskaper	-1 699
Driftsmateriell	-600
Snørydding	-42 933
Andre fremmede tjenester	-327
Andre kontorkostnader	70
Porto	-410
Drivstoff biler, maskiner osv.	-199
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 881
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 515</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 503
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 503</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER****Møbler**

Tilgang 2015	47 125	
Avskrevet tidligere	-47 124	
		1
Gjerde		
Tilgang 2020	76 800	
Avskrevet tidligere	-853	
Avskrevet i år	-5 120	
		70 827
Lekeapparat		
Tilgang 2013	18 930	
Avskrevet tidligere	-18 929	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>70 829</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 120</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 4,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2020	-900 000	
Nedbetalt tidligere	65 952	
Nedbetalt i år	116 845	
		-717 203
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-717 203</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-10 419
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 419</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt fire styremøter, samt dialog og møter med Olahaugen Borettslag vedrørende stiftelse og etablering av realsameie for felles garasjeanlegg. Det er i løpet av året utført en dugnad, med godt oppmøte. Av større kostnader i perioden er det utført skift av garasjeport og tilhørende motor. Styret har opplevd en del utfordringer rundt drift av ladeanlegg, som har medført en del ekstra tidsforbruk. Samarbeidet i styret har vært godt, styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom styrets medlemmer.

### Styret

Styret har ingen kontorfunksjon, men kan kontaktes på e-post; [nedrestiabergget@styrerommet.no](mailto:nedrestiabergget@styrerommet.no). Se Nedre Stiabergget Sameies informasjons- og tjenesteportal Vibbo: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 6611787. 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.



Nedre Stiabergget Sameie

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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.06.22

**Selskapsnummer:** 6246 **Selskapsnavn:** Nedre Stiabergget Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Espen Hovland og Yngve Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Arthur Pilskog

**Styremedlem** (2 skal velges)

Endre Haukeland

Svenn-Erik M Bendiksen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Anette Sjøflot

Arild Angeltveit

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.