



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 122 688  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJØRNAFJORDEN SAMEIGE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023             | 2022           |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 023 150        | 310 056        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 023 150</b> | <b>310 056</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                |
| Lønnskostnad   |      | 68 460           |                |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 2 101            |                |
| Annen driftskostnad  |      | 1 046 481        | 153 143        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 117 042</b> | <b>153 143</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-93 892</b>   | <b>156 913</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                |
| Annen renteinntekt   |      | 733              | 34             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>733</b>       | <b>34</b>      |
| Annen finanskostnad  |      | 299              |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>299</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>434</b>       | <b>34</b>      |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -93 458          | 156 947        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023           | 2022           |
|---|------|----------------|----------------|
| <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 |      | 13 026         |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 13 026         | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 13 026         | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                |                |
| <b>Varer</b>  |      |                |                |
| Sum varer   |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                |                |
| Andre fordringer  |      | 49 873         | 180 056        |
| Sum fordringer  |      | 49 873         | 180 056        |
| <b>Investeringer</b>  |      |                |                |
| Sum investeringer   |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 110 509        | 93 292         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 110 509        | 93 292         |
| Sum omløpsmidler  |      | 160 381        | 273 348        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>173 408</b> | <b>273 348</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <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>       |             |                |                |
| Annen egenkapital                 |             | 63 489         | 156 947        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>63 489</b>  | <b>156 947</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>63 489</b>  | <b>156 947</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                |                |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0              | 0              |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                |                |
| Leverandørgjeld                   |             | 84 999         | 101 726        |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 24 920         | 14 675         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>109 919</b> | <b>116 401</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>109 919</b> | <b>116 401</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>173 408</b> | <b>273 348</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543978

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 930 122 688  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BJØRNAFJORDEN SAMEIGE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 930 122 688  
BJØRNAFJORDEN SAMEIGE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 023 150        | 310 056        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 023 150</b> | <b>310 056</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                |
| Lønnskostnad   |             | 68 460           |                |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 2 101            |                |
| Annen driftskostnad  |             | 1 046 481        | 153 143        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 117 042</b> | <b>153 143</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-93 892</b>   | <b>156 913</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                |
| Annen renteinntekt   |             | 733              | 34             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>733</b>       | <b>34</b>      |
| Annen finanskostnad  |             | 299              |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>299</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>434</b>       | <b>34</b>      |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -93 458          | 156 947        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-93 458</b>   | <b>156 947</b> |





|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Annen egenkapital                    | 63 489         | 156 947        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>63 489</b>  | <b>156 947</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>63 489</b>  | <b>156 947</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                |                |
| Langsiktig gjeld                     |                |                |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0              | 0              |
| Annen langsiktig gjeld               |                |                |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 0              | 0              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                |                |
| Leverandørgjeld                      | 84 999         | 101 726        |
| Annen kortsiktig gjeld               | 24 920         | 14 675         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>109 919</b> | <b>116 401</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>109 919</b> | <b>116 401</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>173 408</b> | <b>273 348</b> |



Organisasjonsnr: 930 122 688  
BJØRNAFJORDEN SAMEIGE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6683

Bjørnafjorden Sameige



## Velkommen til årsmøte i Bjørnafjorden Sameige

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Os Eldresenter, Hamnevegen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til sak årsmøte
8. Beplantning

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnafjorden Sameige



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges i møte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i møte



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. 6683 Sak 5 årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000



Sak 7

## Forslag til sak årsmøte

Forslag fremmet av:

Synnøve Mariann Årseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Veiareal som benyttes som parkeringsplass .

Dette arealet brukes av beboere og gjester av Haugeterrassen.

Ettersender kart som viser det aktuelle området. Vi ber om at styret undersøker om dette er en rettighet som sameiget Haugeterrassen innehar. Og om det er gjort trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Vi har ved flere anledninger sett trafikkfarlige situasjoner som følge av dette. Om ikke ber vi om at praksisen avsluttes umiddelbart. Og at styret i Haugeterrassen informerer sine beboere snarest.

**Styrets innstilling**

Vi vil ta opp dette med Styret i Haugeterrassen, det var på agenda at vi skal ha ett møte med de. Men pga Styreleders sykemelding, vil vi vente til alle i styret kan være med. Styret ønsker kart , forklaring på problemet.

**Forslag til vedtak**

Ber om at styret i Bjørnafjorden sameige tar kontakt med styret i Hauge terrassen for å be de avslutte parkeringspraksisen om den ikke er rettmessig.

Sak 8

## Beplantning

Forslag fremmet av:

Inger Storheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Planting i alle skråninger

**Styrets innstilling**

Styret vil avvente med mer beplantning til vi har oversikt over budsjett/økonomi framover.

**Forslag til vedtak**

Beplantning



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |                   |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| Leder       | Jan Rune Stangeland      | Solstrandvegen 24 |
| Styremedlem | Vibeke Heigl             | Solstrandvegen 24 |
| Styremedlem | Ruth Iren Aspenes Justad | Solstrandvegen 24 |
| Styremedlem | Cato Norman Moldskred    | Solstrandvegen 22 |

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bjornafjorden@styrerommet.no](mailto:bjornafjorden@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bjørnafjorden Sameige

Sameiet består av 29 seksjoner.

Bjørnafjorden Sameige er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930122688, og ligger i BJØRNAFJORDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

63 547

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

Bjørnafjorden Sameige har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland as.



## Styrets arbeid

Nedenfor følger oversikt over styremøter med saker som styret har behandlet og fulgt opp siden forrige årsmøte:

### **Styremøte 15. mai 2023**

- Søknad om fjerning av trær på nabotomt
- Søknad om gjerde + levegg
- Styrehonorar fordeling
- Stikkontakt i boder
- Gjennomgang av innspill/spørsmål fra beboere under årsmøtet

### **Styremøte 21. juni 2023**

- Søknad om godkjenning av uttrekkbar levegg. H0101 Solstrandvegen 20
- Søknad om godkjenning av uttrekkbar levegg. H0103 Solstrandvegen 20
- Hageavfall nabotomt
- Forslag om kjøp av leilighet til utleie for sameiets gjester
- Stikkontakt i boder
- Vedlikeholdsarbeids grøntarealer
- Skilt med leilighets-nummer på dører
- Filter ventilasjonsanlegg
- Forsikringssak sprekk vindu
- Regning for felling av trær
- Oversikt sommerferie styre-medlemmer

### **Styremøte 29. august 2023**

- HMS
- Oppfølging reklamasjoner/utbedringer etter befaring 09.05.23
- Bestilling nr. skilt til dører leiligheter
- Grøntareal, busker

### **Styremøte 23. september 2023**

- Søknad ang. hekkplanter

### **Styremøte 28. november 2023**

- Gjennomgang av forslag til årsbudsjett
- Gjennomgang / oppfølging etter 1-års befaring
- Søknad om levegg

### **Styremøte 16. januar 2024**

- Oppfølging avtalte utbedringer etter 1-årsbefaring
- Gjennomgang av tilbud fra Newsec ang. teknisk forvaltnings-avtale
- Ang. fjerning av tre
- Utrede muligheter for varmepumpe og solceller
- Informasjon til beboere ang. HMS-rutiner

### **Styremøte 1. februar 2024**

- Søknad om godkjenning av levegg seksjonsnr. 24 - H0302 Solstrandvegen 20



**Styremøte 4. mars 2024**

- Oppfølging avtalte utbedringer etter 1-årsbefaring
- Vedlikehold av to lyktestolper utenfor nr 24
- Husordens regler
- Tilbud strømvtaale
- Utrede muligheter for varmepumpe og solceller
- Styreleder

**Styremøte 18. mars 2024**

- Årsregnskap og budsjett
- Budsjett for fremtidige vedlikeholdsutgifter,
- Utrede muligheter for varmepumpe og solceller
- Tilbud strømvtaale
- Lyktestolper Haugeterrassen Sameige
- Søknad om levegg leilighetsnr. 16 Solstrandvegen 20 - H0203.
- Tilbud strømvtaale
- Utrede muligheter for varmepumpe og solceller

Styret har hatt en rekke befaringer med entreprenør og diverse leverandørfirma ang. reklamasjonssaker og utbedringer.

Nedenfor følger oversikt over saker som ble fulgt opp ved 1 års befaring 07.11.23, hva som er blitt utbedret og hva som gjenstår pr. 04.04.24.

Gjenstående utbedringer er merket gult. Alt som ikke er merket med gult er blitt utbedret som avtalt.

**Oppflg. avtalte utbedringer etter 1-års befaring**

1. Flislegger

- Delvis manglende fuging ved gulvfliser ved heiser og ved dører nr. 24
- Flekker på gulvfliser og på hvite felt som ikke lar seg fjerne med vask i trappoppgang nr. 24
- Mangelfull fuging ved fliser på ve. side ved ytterdør 2. etasje nr. 22

2. Ferdiggjøre malerarbeid av vegger svalganger 1. og 2. etasje - nr. 20-22. Gjennomført i 3. etasje.

30.10.23 melding om inngått avtale om å få utført dette arbeidet

3. Behandling av gulv svalganger 2. og 3. etasje - nr. 20-22

Utbedring av avløpsrenner. Bl.a. montering av avløps-kanaler under svalganger. Info fra gulv-entreprenør 18.10.23.

- Fjell Blikk AS koordinerer boring/montasje nedløp. Avtaler tid med styret for påføring av nytt lag maling samt utbedring malingflekker beslag og renner.

4. Rydding, fjerning av skrot bak carporter

5. Manglende nr. på flere carporter



6. *Pusse el. male betong-tak over terrasser i nr. 24, slik det er gjort i tak over terrassene i nr. 20-22.  
Ikke reklamasjonssak. Glatte flater i nr. 20-22 skyldes at terrassene her er laget av ferdiglagete elementer*
7. *Pusse og male skade tak i trappeoppgang mellom 2. og 3. etasje nr. 24*
8. *Manglende list under inngangsdør til garasje.  
Montert utvendig beslag. Fortsatt manglende støtte under dørlisten*
9. *Hull i betong i taket over noen balkonger i nr. 20-22.  
-Avtalt med Obos og Strand AS at dette blir utbedret, selv om det formelt ikke en reklamasjonssak.*
10. *Puss stripe som har løsnet i taket i rom ved utgang til garasje i nr. 22*
11. *Varmekabler i trappoppgang til nr. 22 med temperatur-sensor på nederste flate skal kontrolleres.*
12. *Utstående stålstrenger/spiker i betongsøyle i ved leilighet H0302 nr. 20*
13. *Sprekk i veggplate ved skrue ved leilighet H0302 nr. 22*
14. *Flekker hvor maling har flasket av på trappetrinn trapp mellom garasje og 1. etasje nr. 22*
15. *Spørsmål ang. lekeapparat, barnesikkerhet. Ikke reklamasjonssak.*
16. *Glassplate rekkverk svalgang 1. etasje nr. 20-22*
17. *Betong-søl på kumlokk ved inngang 2. etasje nr. 24*
18. *Spørsmål ang. veggplater m.m. på taket nr. 24. Skal kontrolleres.*
19. *2 små treplater med underliggende rester av knotteplast på murvegg ved nr. 24.*
20. *Avtalt bestilling av rekkverk trapp 1. etasje nr. 22.*

**Tidligere gjennomførte befaringer, avtalte utbedringer**

1. **Brannsikkerhetsbefaring med Straume elektriske 17.10.23 – avtalt følgende utbedringer:**
  - *Åpning av røyk-luker - reparert. Må inngås serviceavtale*
  - *Blinkende varsellamper røyk-luker i 3. etasje, 20-22-24.*
  - *Manglende endestykke lednings-boks ved inngangsdør 22*
  - *Blinkende lampe i gangen ved postkassene, 2. etasje nr. 24, som kommer og går - reparert*
  - *Lys over inngangsdør nr. 24 - reparert*
  - *Nødlis over inngangsdør i 2. el. 3. etasje nr. 20-22 - reparert*



2. *Blikkenslager / Fjell Blikk AS – avtalte utbedringer:*

- *Ekstra nedløp montert.*
- *Utbedre drenering i bakken ved 3 av nedløpene*
- *Beslag trappekanter inn til svalgang nr. 20 – 22. Montert*
- *Beslag langs vegg i svalgang 1. etasje nr. 20*
- *Fuging over bokser dørpumper i nr. 22*
- *Beslag lang kant trappeavsats 4. etasje nr. 24*
- *Vann nedløp ved inngangsdør 1 etasje nr. 24 - montere buet avløp med støydempende belegg på innsiden*
- *Vann nedløp ved terrasseport 1. etasje nr. 24 – rør for å lede bort vannet*

3. *Lås-tekniker fra Låssenteret har fikset alle feil ved automatisk lukkefunksjon*

**Annet styrearbeid**

- Brannøvelser, HMS-øvelser
- Dugnadsarbeid uteareal / grøntareal. Honnør til de som er med og tar et ekstra tak for fellesskapet.
- Oppfølging og svar på div. henvendelser fra beboere på Vibbo m.m.
- Behandlet sak ang fjerning av trær bak carporter
- Arrangert et hyggelig sosialt samvær med grilling i august



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Året 2023 var vårt første hele driftsår.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 50.462.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i BJØRNAFJORDEN kommune

Frem til nå har seksjonseierne blitt fakturert alle kommunale avgifter direkte fra Bjørnafjorden kommune. Fra 2024 vil kommunen fakturere FORBRUKSAVGIFT vann/avløp til sameiet. Følgelig vil felleskostnader måtte økes tilsvarende for å dekke inn denne kostnaden.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det viser seg at det som kreves inn per måned for varme/varmtvann ikke er tilstrekkelig til å dekke løpende kostnader. Også dette vil innebære økning i felleskostnadene

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnafjorden Sameige.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Felleskostnadene må økes med virkning fra juni 2024. Det meldes særskilt til seksjonseierne hvor stor økningen vil bli

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8549011. 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.



Til årsmøtet i Bjørnafjorden Sameige

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørnafjorden Sameige** som viser et underskudd på kr 93.458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Bergen, den 23.04.2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**BJØRNAFJORDEN SAMEIGE**  
**ORG.NR. 930 122 688, KUNDENR. 6683**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2024  |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                  |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 999 950           | 180 056          | 1 325 275         |
| Andre inntekter                     | 3    | 23 200            | 130 000          | 15 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 023 150</b>  | <b>310 056</b>   | <b>1 340 275</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                  |                   |
| Personalkostnader                   | 4    | -8 460            | 0                | -9 000            |
| Styrehonorar                        | 5    | -60 000           | 0                | -60 000           |
| Avskrivninger                       | 12   | -2 101            | 0                | -2000             |
| Revisjonshonorar                    | 6    | -5 111            | 0                | -6 000            |
| Forretningsførerhonorar             |      | -56 250           | -9 375           | -60 000           |
| Konsulenthonorar                    | 7    | -3 909            | 0                | -5 000            |
| Drift og vedlikehold                | 8    | -214 060          | -49 317          | -217 000          |
| Forsikringer                        |      | -88 851           | -18 891          | -100 000          |
| Forbruksavg.vann/avl.               |      |                   |                  | -140 000          |
| Energi/fyring                       |      | -343 929          | -63 481          | -340 000          |
| TV-anl/bredbånd                     |      | -8 700            | -1 450           | -9 000            |
| Andre driftskostnader               | 9    | -325 671          | -10 630          | -332 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-1 117 042</b> | <b>-153 143</b>  | <b>-1 280 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>-93 892</b>    | <b>156 913</b>   | <b>60 275</b>     |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                   |
| Finansinntekter                     | 10   | 733               | 34               | 0                 |
| Finanskostnader                     | 11   | -299              | 0                | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>434</b>        | <b>34</b>        | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>-93 458</b>    | <b>156 947</b>   | <b>60 000</b>     |
| Overføringer:                       |      |                   |                  |                   |
| Til opptjent egenkapital            |      | 0                 | 156 947          |                   |
| Fra opptjent egenkapital            |      | -93 458           | 0                |                   |



**BJØRNAFJORDEN SAMEIGE**  
**ORG.NR. 930 122 688, KUNDENR. 6683**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                |                |
| Andre varige driftsmidler        | 12   | 13 026         | 0              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>13 026</b>  | <b>0</b>       |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |                |
| Restanser på felleskostnader     |      | 4 105          | 0              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 37 768         | 0              |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 8 000          | 180 056        |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 110 509        | 93 292         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>160 381</b> | <b>273 348</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>173 408</b> | <b>273 348</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |                |
| Opptjent egenkapital             |      | 63 489         | 156 947        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>63 489</b>  | <b>156 947</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 24 920         | 14 675         |
| Leverandørgjeld                  |      | 84 999         | 101 726        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>109 919</b> | <b>116 401</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>173 408</b> | <b>273 348</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                    |      | 0              | 0              |

Bjørnafjorden, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Bjørnafjorden Sameige

Jan Rune Stangeland

Vibeke Heigl

Ruth I. Aspenes Justad

Cato Norman Moldskred

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 636 149        |
| Akto strøm                           | 159 037        |
| Felleskostnader                      | 103 760        |
| Garasjeleie                          | 86 600         |
| Kabel-                               |                |
| TV                                   | 7 897          |
| Leie tidl.år                         | 6 507          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>999 950</b> |

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

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Filter                      | 23 200        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>23 200</b> |

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

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
|--------------------|--------|

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 460</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 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 111.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |        |
|--|--------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 909 |
|--|--------|

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-3 909</b> |
|-----------------------------|---------------|

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -94 781 |
|-----------------------------------|---------|

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -59 070 |
|------------------------------|---------|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -35 100 |
|--------------------------------|---------|

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -21 804 |
|--------------------------------------|---------|

|                   |  |
|-------------------|--|
| Drift/vedlikehold |  |
|-------------------|--|

|               |        |
|---------------|--------|
| garasjeanlegg | -3 038 |
|---------------|--------|

|           |  |
|-----------|--|
| Kostnader |  |
|-----------|--|

|          |      |
|----------|------|
| dugnader | -267 |
|----------|------|

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-214 060</b> |
|---------------------------------|-----------------|

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Verktøy og redskaper | -3 005 |
|----------------------|--------|

|                 |      |
|-----------------|------|
| Driftsmateriell | -319 |
|-----------------|------|

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Vaktmestertjenester | -172 426 |
|---------------------|----------|

|          |        |
|----------|--------|
| Vakthold | -5 915 |
|----------|--------|

|             |  |
|-------------|--|
| Renhold ved |  |
|-------------|--|

|         |         |
|---------|---------|
| firmaer | -96 474 |
|---------|---------|

|            |         |
|------------|---------|
| Snørydding | -40 035 |
|------------|---------|

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Andre fremmede tjenester | -688 |
|--------------------------|------|

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
|--------------------------------|------|

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Andre kontorkostnader | -3 642 |
|-----------------------|--------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Bank- og kortgebyr | -2 667 |
|--------------------|--------|

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-325 671</b> |
|----------------------------------|-----------------|



**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 733

**SUM FINANSINNEKTER 733**

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -299

**SUM FINANSKOSTNADER -299**

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige

Tilgang 2023 15 128

Avskrevet i år -2 101

13 026

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 13 026**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -2 101**

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer 8 000

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 8 000**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 6683 Selskapsnavn: Bjørnafjorden Sameige

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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