



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2023

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		1 823 080	1 198 080
Sum inntekter		1 823 080	1 198 080
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	45 641
Annen driftskostnad		1 341 594	3 208 906
Sum kostnader		1 404 349	3 254 546
Driftsresultat		418 731	-2 056 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 520	411
Sum finansinntekter		2 520	411
Annen finanskostnad		228 875	107 377
Sum finanskostnader		228 875	107 377
Netto finans		-226 355	-106 966
Ordinært resultat før skattekostnad		192 376	-2 163 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		192 376	-2 163 432
Årsresultat		192 376	-2 163 432
Totalresultat		192 376	-2 163 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 376	-2 163 432
Sum overføringer og disponeringer		192 376	-2 163 432



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		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 620	57 099
Sum fordringer		97 620	57 099
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 825	684 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 825	684 295
Sum omløpsmidler		1 409 445	741 394
SUM EIENDELER		1 409 446	741 395

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			
Udekket tap		4 153 640	4 346 016
Sum opptjent egenkapital		-4 153 640	-4 346 016
Sum egenkapital		-4 153 640	-4 346 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 395 961	4 561 680
Sum annen langsiktig gjeld		5 395 961	4 561 680
Sum langsiktig gjeld		5 395 961	4 561 680
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 671	850
Leverandørgjeld		152 215	28 462
Annen kortsiktig gjeld		13 239	496 418
Sum kortsiktig gjeld		167 125	525 730
Sum gjeld		5 563 086	5 087 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 409 446	741 395



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358638

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 980 486 702
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 823 080	1 198 080
Sum inntekter		1 823 080	1 198 080
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	45 641
Annen driftskostnad		1 341 594	3 208 906
Sum kostnader		1 404 349	3 254 546
Driftsresultat		418 731	-2 056 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 520	411
Sum finansinntekter		2 520	411
Annen finanskostnad		228 875	107 377
Sum finanskostnader		228 875	107 377
Netto finans		-226 355	-106 966
Ordinært resultat før skattekostnad			
		192 376	-2 163 432
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		192 376	-2 163 432
Årsresultat		192 376	-2 163 432
Totalresultat		192 376	-2 163 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 376	-2 163 432
Sum overføringer og disponeringer		192 376	-2 163 432



Udekket tap	4 153 640	4 346 016
Sum opptjent egenkapital	-4 153 640	-4 346 016
Sum egenkapital	-4 153 640	-4 346 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 395 961	4 561 680
Sum annen langsiktig gjeld	5 395 961	4 561 680
Sum langsiktig gjeld	5 395 961	4 561 680
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 671	850
Leverandørgjeld	152 215	28 462
Annen kortsiktig gjeld	13 239	496 418
Sum kortsiktig gjeld	167 125	525 730
Sum gjeld	5 563 086	5 087 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 409 446	741 395



Organisasjonsnr: 980 486 702
NORDSTRAND BOLIGSAMEIE

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 2023

6284 Nordstrand Boligsameie





Til seksjonseierne i Nordstrand Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tor 9.mar 2023 kl. Kyrkjedydhuset Ytre Arna.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nordstrand Boligsameie
avholdes tor 9.mar 2023 kl. 1800 i Kyrkjedydhuset Ytre Arna.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslås satt til kr 50 000

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Bergen, 04.02.2023
Styret i Nordstrand Boligsameie

Thor Kalland Jan Olav Lien Hansen Eirik Molvik Grethe Palma Nøking

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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 Nordstrand Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

307 181

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Nye innføring av strøm kabler til huset. Fra sikringer på loft - ned til hovedsikringskap i kjeller.

Ferdigstilt utvendig vedlikehold. (Av fasadearbeid)

Ny vannledning inn til huset. Her venter vi på at gravefirma skal komme og rydde opp etter seg i vår og naboens hage.

Reparasjon av trappene i oppgang 35

Nye taklamper i alle trappeoppganger. Blir ferdig i mars.

Nye lamper i kjeller- tak. (Oppgang 37)

6 styremøter.

Påbegynt arbeider angående å prøve å få laget til parkering.

Avtrekksvifter og nye beslag på alle skorsteiner. (blir ferdig i begynnelsen av mars 2023 }

Møter med kommunen ang bruk av gangveien til tilkomst med bil til eiendommen dersom

Vi velger å lage parkeringsplasser.

1 dugnad (felles for hele huset). (1 dugnad kun i oppgang 35)

Kjøpt inn div vedlikeholds utstyr til hage arbeider.

Beplanting av bed, og oppsetting av Juletre.



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.

Resultat

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

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 1 242 320.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 Nordstrand Boligsameie.

Lån

Nordstrand Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra jan 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nordstrand Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Nordstrand Boligsameie** som viser et overskudd på kr 192 376. 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 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 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.



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 6. februar 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 198 080	1 198 080	1 209 000	1 271 000
Andre inntekter	3	625 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 823 080	1 198 080	1 209 000	1 271 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 641	-5 500	-6 000
Styrehonorar	5	-55 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-4 551	-4 428	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-45 030	-43 550	-44 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-30 218	-121 251	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-824 867	-2 647 527	-4 277 500	-672 500
Forsikringer		-152 056	-142 449	-147 000	-165 000
Energi/fyring		-40 129	-31 416	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 435	-168 194	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-70 308	-50 092	-55 000	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 404 349	-3 254 546	-4 813 500	-1 256 500
DRIFTSRESULTAT		418 731	-2 056 466	-3 604 500	14 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 520	411	0	0
Finanskostnader	11	-228 875	-107 377	-239 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 355	-106 966	-239 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		192 376	-2 163 432	-3 843 500	-248 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 163 432		
Reduksjon udekket tap		192 376	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 532	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 088	57 099
Driftskonto OBOS-banken		1 311 799	684 269
Sparekonto OBOS-banken		26	26
SUM OMLØPSMIDLER		1 409 445	741 394
SUM EIENDELER		1 409 446	741 395
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 153 640	-4 346 016
SUM EGENKAPITAL		-4 153 640	-4 346 016



12

Nordstrand Boligsameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 395 961	4 609 463
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 395 961	4 561 680

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 239	16 640
Leverandørgjeld		152 215	28 462
Påløpte renter		1 671	850
Annen kortsiktig gjeld		0	479 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		167 125	525 730

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 409 446	741 395
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse	15	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.02.2023
Styret i Nordstrand Boligsameie

Thor Kalland /S/ Eirik Molvik /S/ Jan Olav Lien Hansen /s/

Grethe Palma Nøkling /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

**FORDRINGER**

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd (Kulturminnefondet)	625 000
SUM ANDRE INNTEKTER	625 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 551.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 593
Hilleren Prosjektering AS	-13 625
SUM KONSULENTHONORAR	-30 218

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

Drift/vedlikehold bygninger	-473 428
Drift/vedlikehold VVS	-218 294
Drift/vedlikehold elektro	-84 897
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 983
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 128
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 137
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-824 867

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 370
Telefon-/kontormaskiner	-13 089
Driftsmateriell	-1 028
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-581
Kontor- og datarekvisita	-931
Trykksaker	-1 933
Andre kontorkostnader	-7 719
Porto	-720
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 382
Bank- og kortgebyr	-2 753
Velferdskostnader	-6 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 308

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 359
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
SUM FINANSINNTEKTER	2 520

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 875
SUM FINANSKOSTNADER	-228 875

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2011	15 000	
Avskrevet tidligere	-14 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 31 år.

Låneopptak 2020/2021

-4 609 463

Økning i år

-938 075

Nedbetalt tidligere

47 783

Nedbetalt i år

103 794

-5 395 961**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 395 961****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

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

Fordringspanten er tinglyst i løsreregisteret og panteretten er meldt sameierne.



VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jan Olav Lien Hansen

Eirik Molvik

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thor Kalland

Grethe Palma Nøkling



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602301. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



6284 Nordstrand Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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