



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 525 560
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
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:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 866	1 354 672
Sum inntekter		1 825 866	1 354 672
Kostnader			
Lønnskostnad		127 221	112 959
Annen driftskostnad		1 970 154	1 137 946
Sum kostnader		2 097 375	1 250 905
Driftsresultat		-271 509	103 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		898	
Sum finansinntekter		898	0
Annen finanskostnad		92 255	68 597
Sum finanskostnader		92 255	68 597
Netto finans		-91 357	-68 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-362 866	35 170
Ordinært resultat etter skattekostnad		-362 866	35 170
Årsresultat		-362 866	35 170
Totalresultat		-362 866	35 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-362 866	35 170
Sum overføringer og disponeringer		-362 866	35 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 980	
Andre fordringer		50 047	46 467
Sum fordringer		56 027	46 467
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 663	305 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 663	305 915
Sum omløpsmidler		372 690	352 382
SUM EIENDELER		372 690	352 382

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		1 879 375	1 516 510
Sum opptjent egenkapital		-1 879 375	-1 516 510
Sum egenkapital		-1 879 375	-1 516 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 161 060	1 820 609
Sum annen langsiktig gjeld		2 161 060	1 820 609
Sum langsiktig gjeld		2 161 060	1 820 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716	379
Leverandørgjeld		87 682	30 665
Annen kortsiktig gjeld		2 607	17 238
Sum kortsiktig gjeld		91 005	48 283
Sum gjeld		2 252 065	1 868 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 690	352 382



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356796

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 525 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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: 990 525 560
SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 866	1 354 672
Sum inntekter		1 825 866	1 354 672
Kostnader			
Lønnskostnad		127 221	112 959
Annen driftskostnad		1 970 154	1 137 946
Sum kostnader		2 097 375	1 250 905
Driftsresultat		-271 509	103 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		898	
Sum finansinntekter		898	0
Annen finanskostnad		92 255	68 597
Sum finanskostnader		92 255	68 597
Netto finans		-91 357	-68 597
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-362 866	35 170
Årsresultat		-362 866	35 170
Totalresultat		-362 866	35 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-362 866	35 170
Sum overføringer og disponeringer		-362 866	35 170



Organisasjonsnr: 990 525 560
SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 980	
Andre fordringer		50 047	46 467
Sum fordringer		56 027	46 467
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 663	305 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 663	305 915
Sum omløpsmidler		372 690	352 382
SUM EIENDELER		372 690	352 382
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 879 375	1 516 510
Sum opptjent egenkapital		-1 879 375	-1 516 510



Sum egenkapital	-1 879 375	-1 516 510
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 161 060	1 820 609
Sum annen langsiktig gjeld	2 161 060	1 820 609
Sum langsiktig gjeld	2 161 060	1 820 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	716	379
Leverandørgjeld	87 682	30 665
Annen kortsiktig gjeld	2 607	17 238
Sum kortsiktig gjeld	91 005	48 283
Sum gjeld	2 252 065	1 868 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	372 690	352 382



Organisasjonsnr: 990 525 560
SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

15. mars 2023

Selskapsnummer: 6278





Velkommen til årsmøte i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

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:

15. mars 2023 kl. 18:00, Apeltun Skole, Kantinen.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av andre honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forsikringspremie / Vannstopper for beredere

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000,-

Sak 4

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til honorar på totalt kr 3 800,- for nøkkelsvarlig for året 2021

Forslag til vedtak

Honorar for nøkkelsvarlig settes til kr 3 800,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Lindgren

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gerd Karlsen
- Svein Værholm

Sak 6

Forsikringspremie / Vannstopper for beredere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har prøvd å innhente tilbud på forsikringer for sameiet for å redusere dagens forsikringspremie. I den forbindelse opplever vi at forsikringsselskapene ser på vårt sameie som en høyrisikokunde. Hovedårsaken er at seksjonene har varmtvannsbereder stående i et tørrøm og at flere seksjoner mangler installasjon av vannstoppere, noe som medfører økt risiko for store vannskader dersom en bereder går i stykker.

Med bakgrunn i flere slike vannskader gir dette sameiet en økt forsikringspremie og flere forsikringsselskap ønsker ikke å ta oss som kunde med dagens skadestatistikk uten dokumenterte forbedringer. For å kunne forhandle om bedre forsikringsavtale vil styret se på muligheten for å få installert vannstopper i alle seksjoner som ikke har det. Kostnadsbelastningen vil bli lagt på hver enkelt seksjonseier da seksjoner som har installert dette har dekket denne kostnaden selv.

Sameiet egenandel ved slike skader er på kroner 10 000, og vi må være forberedt på at forsikringspremien vil øke dersom vi ikke gjør egnede tiltak for å forhindre fremtidige skader. Konsekvensen av dette er at innkrevde felleskostnader vil øke tilsvarende denne økningen frem til det er fikset.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjøre egnede tiltak for å møte forsikringsselskapenes pålegg om utbedring av vannstopper for de som ikke har dette. Dette inkluderer også dokumentasjon av allerede installerte vannstoppere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjøre egnede tiltak for å møte forsikringsselskapenes pålegg om utbedring av vannstopper for de som ikke har dette. Dette inkluderer også dokumentasjon av allerede installerte vannstoppere.



SAK 2: ÅRSRAPPORT FOR 20212

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Østby Blindheim	Apeltunlien 2
Styremedlem	Adrian Lindgren	Apeltunlien 6
Styremedlem	Veronika Olsen	Apeltunlien 4
Styremedlem	Odrun Totland	Apeltunlien 6

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990525560, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

87 57

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

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har ingen ansatte.

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

Gjennom det siste året har styret hatt fokus på forefallende reparasjoner og vedlikehold av Sameiet Apeltunlien 2,4 & 6. Det har i hovedsak vært utskifting av vinduer og terrassedører punktering eller vanninntrenging. Byggmester Godøy har skiftet 4 vinduer og 1 terrassedør Vi har hatt Fløysand Tak AS inne for å gå gjennom takene, fått rapport og bestilt anbefalende utbedringer og vedlikehold.

Vi har også malt fasaden på alle 3 bygg. To sider gjenstår og vil bli malt i løpet av våren 2023. I forbindelse med maling av fasaden ble utsiden av bygningene inspisert og utbedret av Byggmester Godøy AS. Det ble funnet flere og større skader enn vi hadde forutsett og arbeidet med vedlikeholdet ble mer omfattende og dyrere enn forventet.

Gjennom året har styret også fulgt opp vedlikeholdsavtaler hvor følgende har vært gjennomført;

- Windsor – årlig kontroll av rulleport i garasje



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

- Monsen Elektro – årlig kontroll av brannanlegg.
- Bergen Bin Cleaners – rengjøring av 7 bosscontainere annenhver måned.
- Schindler Staal Heiser – heisene fungerer bra, og det har vært gjennomført vedlikeholde ved behov.
- Team Service – gjennomført brøyting, salting, plen- og hekkeklipp.
- Gresshoppa rengjøring – de har gjennomført vask av fellesareal inkludert heiser og støvsuging av inngangsmatter.
- Rørleggermester Leif Gjesdal – kontroll av overrisslingsanlegget, brannsikring av garasjeanlegg.

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2022. Vi spylte fasaden på bakkeplan, luket bed, kostet plassen og skiftet lyspærer i byggene.

Styret har hatt en rekke henvendelser fra beboere og behandlet disse fortløpende.

OBOS Stor-Bergen er vår forretningsfører, og vi har hatt en fin dialog med dem gjennom de siste året. Vi har en tett dialog rundt fakturering, forsikringssaker fra beboere og utnyttelse av deres tjenester inkludert nettsiden styrerrommet.no. Vi har i samarbeid utarbeidet dokumentasjon til årsmøtet som budsjett for 2023, regnskap 2022 og årsberetning.

Styret ønsker å benytte anledningen til å takke for godt samarbeid denne perioden.



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innkreving for i forbindelse med malingsarbeid.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak malingsarbeid.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning og nytt låneopptak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 281 685.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 0000 til vedlikehold.

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 Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6.

Lån

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 60 500.

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 2023.

Budsjettet er basert på 26,87% økning av innkrevde felleskostnader og 7% økning av innkrevde kostnader for TV/Internett fra 01.05.23. Økningen er en følge av prisøkning fra leverandører og økte rentekostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6 som viser et underskudd på kr 362.866. 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 01.03 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6 ORG.NR. 990 525 560, KUNDENR. 6278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 375 860	1 354 672	1 376 000	1 589 000
Andre inntekter	3	450 006	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 825 866	1 354 672	1 376 000	1 589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 221	-13 959	-14 495	-14 495
Styreonorar	5	-99 000	-99 000	-99 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-5 475	-5 338	-5 500	-5 750
Andre honorarer		0	0	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-57 660	-55 760	-57 700	-60 500
Konsulenthonorar	7	-12 021	-4 671	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 272 208	-521 975	-404 000	-400 000
Forsikringer		-171 462	-122 474	-175 000	-240 047
Energi/fyring		-39 882	-43 506	-38 000	-45 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-185 475	-185 744	-191 000	-195 000
Andre driftskostnader	9	-225 970	-198 480	-183 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 097 375	-1 250 905	-1 181 195	-1 329 292
DRIFTSRESULTAT		-271 509	103 767	194 805	259 708
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	898	0	0	0
Finanskostnader	11	-92 255	-68 597	-79 600	-143 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 357	-68 597	-79 600	-143 600
ÅRSRESULTAT		-362 866	35 170	115 205	116 108
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	35 170		
Udekket tap		-362 866	0		



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6 ORG.NR. 990 525 560, KUNDENR. 6278

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	100
Kundefordringer		5 980	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 047	46 367
Driftskonto OBOS-banken		316 504	305 757
Sparekonto OBOS-banken		159	158
SUM OMLØPSMIDLER		372 690	352 382
<hr/>			
SUM EIENDELER		372 690	352 382
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 879 375	-1 516 510
SUM EGENKAPITAL		-1 879 375	-1 516 510
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 161 060	1 820 609
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 161 060	1 820 609
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 607	8 147
Leverandørgjeld		87 682	30 665
Påløpte renter		716	379
Annen kortsiktig gjeld	14	0	9 092
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 005	48 283
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		372 690	352 382
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 27.02.2023
Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6

Kristoffer Østby Blindheim /S/ Adrian Lindgren /S/

Veronika Olsen /S/

Odrun Totland /S/



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 020 684
Felleskost.	315 048
Dugnad	40 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 375 860

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ekstra innbetaling for maling av bygg	450 006
SUM ANDRE INNTEKTER	450 006

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger - Dugnadstimer	-12 500
Arbeidsgiveravgift	-15 721
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 221

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 99 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 475.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 021

SUM KONSULENTHONORAR -12 021

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -1 140 207

Drift/vedlikehold elektro -13 055

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -9 563

Drift/vedlikehold heisanlegg -71 755

Drift/vedlikehold brannsikring -12 014

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg -7 616

Egenandel

forsikring -10 000

Kostnader

dugnader -8 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 272 208

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll -3 069

Lyspærer og sikringer -7 780

Renhold ved

firmaer -89 165

Snørydding -103 086

Gressklipping -14 438

Andre fremmede tjenester -1 027

Trykksaker -238

Andre kontorkostnader -3 660

Porto -600

Bank- og kortgebyr -2 908

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -225 970

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 897

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1

SUM FINANSINTEKTER 898



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 972
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 283
SUM FINANSKOSTNADER	-92 255

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-2 327 500	
Nedbetalt tidligere	506 891	
Nedbetalt i år	1 820 609	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,01 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-2 202 132	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	41 072	-2 161 060

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 161 060
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KOSTSIKTIG GJELD	0



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



ØKNING AV INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Styret må øke innkrevde felleskostnader grunnet økte leverandørkostnader og rentekostnader. Endringen trer i kraft fra 01.05.2023 og økningen på sum faktura blir på ca 23%.

Økningen består av følgende:

- Innkrevde felleskostnader: ca 27%
- Innkrevde dugnadspenger: 0%
- Innkrevde TV/Internett-kostnader: ca 7%
- Sum faktura: ca 23%

Denne økningen har også blitt anbefalt av vår forretningsfører OBOS som en nødvendighet for å dekke løpende kostnader i sameiet. De største kostnadsøkningene kommer fra økt forsikringspremie og økte rentekostnader.

Økt forsikringspremie

Sameiets forsikringspremie økte med ca 40% (175 000,- til 240 000,-) f.o.m. 2023. Styret har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap for å forhandle pris men har fått til svar at vi har for mange saker og at det er for stor risiko å ha oss som kunde. Styret har også vært i kontakt med andre forsikringsselskapet og fått til svar at vi ikke er ønsket som kunde grunnet skadehistorikk og risiko for flere skader.

Hovedårsaken til at vi får avslag fra andre forsikringsselskap er at leilighetene i sameiet tilsynelatende har et dårlig parti varmtvannsberedere, og at disse står i et tørrrom og at ikke alle seksjoner har installert vannstopper. For å kunne forhandle bedre forsikringspremie må sameiet kunne vise til at samtlige beredere er sikret med vannstopper. Det nye styret vil se på muligheten for å få satt inn denne typen vannstopper hos dem som ikke enda har det. Se mer info under sak 7.

Økte rentekostnader

I tillegg til økt forsikringspremie har økte renter medført betydelige økte rentekostnader for sameiet. Den budsjetterte økningen er på nesten 60%. Sameiet tok i forbindelse med utbedring av fasaden opp kroner 450 000,- mer i lån. Samlet lån ligger ved årsskiftet på kroner 2 161 060,-. Det er fortsatt usikkert hvor høyt Norges Bank vil heve renten og rentekostnadene kan bli høyere enn budsjettert.

Generell kostnadsøkning

Det er også en generell kostnadsøkning på ørige tjenestene vi kjøper og dette må også hensyntas ved vurdering av størrelsen på innkrevde felleskostnader.

Sameiet har desverre ikke økonomi til å håndtere denne kostnadsøkningen uten økning av innkrevde felleskostnader.



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Kjellfrid Nerhus, tlf 412 83 902.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880600. 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 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.

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. Se mer informasjon rundt brannsikring på Vibbo.no.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

www.apeltunlien.no



Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Nye heiser

2022 - 2023 Utbedring av fasaden

Alle heiser i sameiet skiftet, da man ikke kunne skaffe deler til de gamle.

Alle utvendige vegger er inspisert og utbedret, samt alle utvendige flater er malt.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.03.23

Selskapsnummer: 6278 **Selskapsnavn:** Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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