



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 590 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SJØVEIEN 12-14  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 237 445	1 215 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 237 445</b>	<b>1 215 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 995	5 995
Annen driftskostnad		1 340 037	1 144 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 403 082</b>	<b>1 208 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-165 636</b>	<b>7 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 247	12 682
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 247</b>	<b>12 682</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 247</b>	<b>12 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 390	20 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 001	8 996
Sum varige driftsmidler		3 001	8 996
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 001	8 996
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		105	105
Andre fordringer		156 627	217 865
Sum fordringer		156 732	217 970
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 841	1 437 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 841	1 437 428
Sum omløpsmidler		1 584 573	1 655 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 664 394</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 321 994	1 468 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 321 994</b>	<b>1 468 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 321 994</b>	<b>1 468 384</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		209 067	173 913
Annen kortsiktig gjeld		56 513	22 098
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 580</b>	<b>196 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>265 580</b>	<b>196 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 664 394</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374061

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 590 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SJØVEIEN 12-14  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 914 590 302  
SAMEIET SJØVEIEN 12-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 237 445	1 215 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 237 445</b>	<b>1 215 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 995	5 995
Annen driftskostnad		1 340 037	1 144 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 403 082</b>	<b>1 208 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-165 636</b>	<b>7 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 247	12 682
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 247</b>	<b>12 682</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 247</b>	<b>12 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-146 390	20 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>



Organisasjonsnr: 914 590 302  
SAMEIET SJØVEIEN 12-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		3 001	8 996
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		3 001	8 996
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		105	105
Andre fordringer			
		156 627	217 865
Sum fordringer		156 732	217 970
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 427 841	1 437 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 427 841	1 437 428
Sum omløpsmidler		1 584 573	1 655 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 664 394</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 321 994	1 468 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 321 994</b>	<b>1 468 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 321 994</b>	<b>1 468 384</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for 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	209 067	173 913
Annen kortsiktig gjeld	56 513	22 098
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>265 580</b>	<b>196 011</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>265 580</b>	<b>196 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 587 574</b>	<b>1 664 394</b>



Organisasjonsnr: 914 590 302  
SAMEIET SJØVEIEN 12-14

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

Sameiet Sjøveien 12-14

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 20. april 2023

Selskapsnummer: 1719





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Sjøveien 12-14

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 12:00 og lukker 20. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1719>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Sjøveien 12-14**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Anders Molland fra OBOS

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Finn Børre Tollefsen og Bente Lura er valgt.

Sak 3

## 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 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. 1719 - Årsrapport og Årsregnskap.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder stiller kun for 1 år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Aarstad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjellaug Horne
- Tommy Osjelten

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vikan Sagland

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bente Dagmar Aaberg Lura
- Finn Børre Tollefsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Harald Årstad	Sjøveien 12
Styremedlem/sekretær	Kjellaug Odberg Horne	Sjøveien 14
Styremedlem	May-Liss Sivertsen	Sjøveien 12
Varamedlem	Vikan Sagland	Sjøveien 12

### Valgkomiteen

Bente Dagmar Aaberg Lura	Sjøveien 12
Finn Børre Tollefsen	Sjøveien 12

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sjoveien12-14@styrerommet.no](mailto:sjoveien12-14@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Sjøveien 12-14

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Sjøveien 12-14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914590302, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

69 874

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

Sameiet Sjøveien 12-14 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret i Sjøveien12-14 har i 2022 avholdt 7 styremøter. Årsmøtet for 2022 ble avholdt digitalt på grunn av Covid-19 med stemmeperiode 4. til 7. april. Selv om det nå ikke lengre er restriksjoner i forhold til Covid blir også årsmøtet for 2023 avholdt digitalt.

Sameiet kunne på tradisjonelt vis samles til grillfest 16. juni på fellesområdet mellom blokkene. Veldig kjekt at så mange møtte opp også i år. Det ble overbrakt en oppmerksomhet til de som hadde gått ut av styret etter forrige periode, Bente Dagmar Aaberg Lura og Finn Børre Tollefsen. Det ble også tenning av julegranen 1. søndag i advent, men på grunn av en svært dårlig værmelding for kvelden ble vi dessverre nødt til å avlyse arrangementet med servering av gløgg og pepperkaker.

Året har vært preget av mye uro vedr. energiprisene som har vært mye høyere enn vi er vant med. Heldigvis ble også sameier etter hvert en del av strømstøtteordningen.

Men også andre utgifter som knytter seg til driften av bygningsmassen har økt, og Styret har derfor måttet øke felleskostnadene fra og med 01.01.2023 med 10 %.

Gjerdet mot Sjøveien 34 ble skadet av vind i 2022, og er midlertidig reparert. Gjerdet er i dårlig forfatning med begynnende råte, og det er innhentet tilbud på istandsetting. Imidlertid er prisen såpass høy for dette at det foreløpig bare vil bli gjort forefallende reparasjoner.

Levegger mellom blokkene trenger et strøk beis, og det er planlagt å ta en liten dugnadsjobb her for å holde utgiftene til Sameiet nede.

Det er inngått avtale med nytt vaktmesterfirma, Gorgon Vaktmester. Vi håper blant annet at dette skal gi et lite løft i forhold til nivået for stell av utearealer.

Videre er vindusvasken nå overlatt til Effekt Vinduspuss. Det har vært noe innkjøringsproblemer her, men forhåpentligvis går dette seg til.

For lading av elbiler er det nå opprettet mulighet til montere ladeboks også på utvendige p-plasser. Da er infrastruktur for lading etablert for alle p-plasser, som er en lovpålagt oppgave for oss.

Service-/vedlikeholdsavtale for brannalarmanlegg er inngått med Rønning Elektro. Dette er også lovpålagt ettersom brannalarmanlegget inngår som en del av brannsikkerhetsstrategien i Sameiet. For sprinkleranlegget var dette allerede på plass.

Serviceavtale for heisene er fornyet med Schindler Heis. Kostnadene blir halvert i forhold til tidligere, da vi nå får «OBOS»-pris.

Heldigvis har vi ikke vært plaget med mer innbrudd i fellesarealene den siste tiden, og må bare håpe at det fortsetter slik.

Vil avslutningsvis takke alle avtroppende styremedlemmer for den gode jobben som er gjort i perioden, og takke for tilliten det er gitt til meg som formann.

Harald Årstad



## **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 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 1 318 993,-.



## 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 300 000,- til større vedlikehold som omfatter reparasjon av gjerde.

### Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Det er tatt høyde for en 6,5% økning i de kommunale avgiftene.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det ble lagt til en anbefalt a-konto beløp i avregningen, dette tar høyde for prisene som forelå 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 Sjøveien 12-14.

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 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Sjøveien 12 - 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøveien 12 - 14 som 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 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 vi 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 149 - Årsrapport og Årsregnskap.pdf



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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET SJØVEIEN 12-14**  
**ORG.NR. 914 590 302, KUNDENR. 1719**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 235 593	1 193 736	1 194 000	1 481 000
Andre inntekter	3	1 852	22 000	22 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 237 445</b>	<b>1 215 736</b>	<b>1 216 000</b>	<b>1 481 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-5 995	-5 995	-15 829	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 545	-4 250	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 020	-68 048	-69 750	-74 203
Konsulentonorar	7	-19 162	-20 898	-6 500	-6 500
Drift og vedlikehold	8	-389 148	-287 046	-245 500	-299 900
Forsikringer		-100 514	-93 473	-102 820	-110 565
Kommunale avgifter	9	-210 723	-177 762	-244 705	-280 900
Energi/fyring	10	-124 179	-97 717	-110 000	-110 000
TV- anlegg/bredbånd		-91 038	-90 741	-90 744	-90 744
Andre driftskostnader	11	-327 753	-303 731	-263 400	-393 981
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 403 082</b>	<b>-1 208 005</b>	<b>-1 210 548</b>	<b>-1 429 843</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-165 636</b>	<b>7 731</b>	<b>5 452</b>	<b>51 157</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	19 247	12 682	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 247</b>	<b>12 682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-146 390</b>	<b>20 413</b>	<b>5 452</b>	<b>51 157</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	20 413		
Fra opptjent egenkapital		-146 390	0		





**SAMEIET SJØVEIEN 12-14**  
**ORG.NR. 914 590 302, KUNDENR. 1719**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	3 001	8 996
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 001</b>	<b>8 996</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	2 603
Kundefordringer		105	105
Forskuddsbetalte kostnader		5 355	5 010
Energiavregning	14	151 237	210 252
Driftskonto OBOS-banken		548 669	565 556
Sparekonto OBOS-banken		879 172	871 873
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 584 573</b>	<b>1 655 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 664 395</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 321 994	1 468 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 321 994</b>	<b>1 468 384</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 513	22 063
Leverandørgjeld		209 067	173 913
Annen kortsiktig gjeld		0	35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>265 580</b>	<b>196 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 587 574</b>	<b>1 664 395</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Sandnes , 24.02.2023

Styret i Sameiet Sjøveien 12-14

Harald Årstad /s/

May-liss Sivertsen /s/

Kjellaug Odberg Horne /s/

Jakob Aase Håland /s/

## 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	971 208
Kommunale avgifter	108 984
Kabel-tv	90 744
Avregning EL bil	41 857
Garasje	22 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 235 593</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

El-bil	1 817
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 852</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

OBOS Prosjekt AS	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 787
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 162</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-118 231
Drift/vedlikehold VVS	-31 358
Drift/vedlikehold elektro	-92 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 993
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 413
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-389 148</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 003
Renovasjonsavgift	-130 720
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-210 723</b>



**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 179
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-124 179</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 625
Lyspærer og sikringer	-10 737
Vaktmestertjenester	-158 286
Renhold ved firmaer	-106 778
Snørydding	-28 950
Andre fremmede tjenester	-735
Kontor- og datarekvisita	-5 795
Trykksaker	-278
Telefon, annet	-3 289
Porto	-760
Gaver	-1 418
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-5 174
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-327 753</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	877
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 299
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 569
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 247</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2015	49 175	
Avskrevet tidligere	-49 174	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2018	29 978	
Avskrevet tidligere	-20 983	
Avskrevet i år	-5 995	
		3 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 001</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 995</b>	



**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-167 950
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-167 950</b>

**KOSTNADER**

<b>Strøm</b>	266 244
Vannavgift	52 943
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>319 187</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>151 237</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87439702. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 20.04.23

**Selskapsnummer:** 1719 **Selskapsnavn:** Sameiet Sjøveien 12-14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Molland fra OBOS</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Finn Børre Tollefsen og Bente Lura er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Harald Aarstad

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Kjellaug Horne

Tommy Osjelten

**varamedlem** (kun 1 skal velges)

Vikan Sagland

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Bente Dagmar Aaberg Lura

Finn Børre Tollefsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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