



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 19.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 238	1 597 150
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 238</b>	<b>1 597 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		112 959	117 295
Annen driftskostnad		1 529 420	1 306 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 642 379</b>	<b>1 424 087</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>518 859</b>	<b>173 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 186	2 288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 186</b>	<b>2 288</b>
Annen finanskostnad		151 587	144 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 587</b>	<b>144 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-149 401</b>	<b>-142 134</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 458	30 929
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 984	3 871
Andre fordringer		83 991	125 226
Sum fordringer		104 975	129 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 896	196 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 896	196 570
Sum omløpsmidler		409 871	325 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 478 988	1 848 446
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 478 988</b>	<b>-1 848 446</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 478 988</b>	<b>-1 848 446</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 833 821	1 999 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 833 821</b>	<b>1 999 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 833 821</b>	<b>1 999 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		786	26 653
Leverandørgjeld		20 703	133 870
Annen kortsiktig gjeld		33 549	13 665
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 038</b>	<b>174 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 888 859</b>	<b>2 174 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333594

**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: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.03.2025



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 161 238	1 597 150
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 161 238</b>	<b>1 597 150</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		112 959	117 295
Annen driftskostnad		1 529 420	1 306 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 642 379</b>	<b>1 424 087</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>518 859</b>	<b>173 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 186	2 288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 186</b>	<b>2 288</b>
Annen finanskostnad		151 587	144 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 587</b>	<b>144 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-149 401</b>	<b>-142 134</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 458	30 929
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>369 458</b>	<b>30 929</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 984	3 871
Andre fordringer		83 991	125 226
Sum fordringer		104 975	129 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 896	196 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 896	196 570
Sum omløpsmidler		409 871	325 667
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</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>			
Udekket tap		1 478 988	1 848 446
Sum opptjent egenkapital		-1 478 988	-1 848 446



Sum egenkapital	-1 478 988	-1 848 446
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 833 821	1 999 925
Sum annen langsiktig gjeld	1 833 821	1 999 925
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 833 821</b>	<b>1 999 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	786	26 653
Leverandørgjeld	20 703	133 870
Annen kortsiktig gjeld	33 549	13 665
Sum kortsiktig gjeld	55 038	174 188
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 888 859</b>	<b>2 174 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>409 871</b>	<b>325 667</b>



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  
0.00

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6278

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6



## 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:

11. mars 2025 kl. 18:00, Apeltun skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I følge vedtekter er det styrets leder som skal lede årsmøte.

### Forslag til vedtak

Jan-Erik Vennerstrøm er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Silje Borthen foreslått. Som protokollvitner ble Jan-Erik Vennerstrøm og Odrun Totland foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 120 000,- kr.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Innstilling



Styret innstiller på gjenvalg av kandidatene Gerd Jenny Karlsen og Svein Wærholm. De har sittet i styret over noen år og har god kunnskap om sameiet og gjør en flott innsats for felleskapet.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gerd Jenny Karlsen
- Svein Wærholm



## Styrets årsrapport

Årsrapport Sameiet Apeltunlien 2-4-6.

Styrets sammensetning og arbeid før nytt styre.

Styret har bestått av Styreleder Jan-Erik Vennestrøm og Styremedlemmene Svein Wærholm, Gerd Jenny Karlsen og Odrun Totland.

Styreleder og nytt styre tok over etter det forrige styret 12. mars 2024. I forkant av den nye styret ble det foretatt noen vedlikeholdsprosjekter i leilighet 201 i blokk 2, der det ble rettet feil i betongdekke som medførte kondensering. I tillegg var det utført noe arbeid med vinduer i blokk 2 i perioden fra 01.01.24-12.03.24.

### Oppgaver.

Styret har gjennom året hatt en rekke arbeidsoppgaver. Det er gjennom 2024 avholdt tolv styremøter og det er ikke meldt forfall ved alle styremøtene. Styret har besvart ca. 46 henvendelser på Vibbo med tilhørende korrespondanse. Vi har mottatt ca. 270 mailer og vært deltakende på et sted mellom 40 og 50 befaringer av ulik karakter. Det har vært en utstrakt korrespondanse med ulike aktører på telefon ifm. brann og øvrig vedlikeholdsarbeid, pluss korrespondanse mellom styremedlemmene for å koordinere og fordele arbeid. Dette har vært svært omfattende som følge av brann i blokk 6.

### Bygg og vedlikehold.

Det er gjennomført eltilsyn i alle blokkene uten store avvik, samtidig som det i skrivende stund fremdeles skal ferdigstilles arbeid med elanlegg i blokk 6 etter brann.

Det er gjennomført to årlige tilsyn og utbedring av takene på blokkene av Fløisand Tak.

Styret har vært oppe på to av takene for å gjøre litt vedlikeholdsarbeid og kontroll på utluftningsventiler på ventilasjonsanlegg. Det ble i den sammenheng funnet blokkerte ventiler i blokk 6, som høyst sannsynlig stammer fra utbygningsfasen i 2006, der det ble funnet rester av tettninger til ventilasjonsrør i kanalene. Det ble også utført noe småarbeid med tetting av ventildeksler.

I fellesgarasjen har viften som skal trekke ut Co og Co2 trolig vært defekt over noen år uten at styret kan fastslå dette med sikkerhet. Denne ble byttet i tillegg til ny "føler" som også var defekt. Det ble også byttet to ytterdører i garasjen ettersom disse ikke holdt den standard som brannforskrift tilsier ifølge dokumentasjon. Utenfor garasjedør mot blokk nummer 4 ble det satt opp tak i det øyemed å bevare brannør for fukt og snø.

Det har vært byttet 2 verandadører og ett vindu. Det har også vært gjennomført betongdekke utbedring i nummer 4.

Låssylinderen i hoveddør i nummer 2 og 6 er byttet i år som følge av slitasje i sylinder.

Ettersom det brant i blokk nummer 6 kom det frem at porttelefonene som eksisterte i sameiet var utdatert og at det på bakgrunn av dette ikke gjorde seg mulig å skaffe nye deler til det eksisterende anlegget. Styret var også kjent med at det var mange defekter med anlegget i nummer 2 og nummer 4. Det ble dermed besluttet å ta imot kontant refusjon på anlegg som brant i nummer 6 og initiere anbudsrunde på anlegg for hele sameie. Vi hentet inn anbud fra 6 forskjellige leverandører, der alle leverte tilbud på identisk anlegg i form av merke og spesifikasjon. One Call ble vinneren som vi utelukkende valgte på pris og at de kom fysisk opp for å se på bygningsmassen. Vi var svært fornøyd med anlegget og monteringen.

Bygningsmassen er godt vedlikeholdt gjennom årene og dette har styret fulgt opp i år også. Etter vår vurdering og i samråd med ulike samarbeidspartnere og leverandører, opplever vi at bygningsmassen holder god kvalitet per tid.



## Dugnad.

Det ble i år gjennomført én dugnad ettersom det har vært mye arbeid i forbindelse med brann. På denne dugnaden møtte det opp et tyvetalls arbeidslystne seksjonseiere og vi fikk utført mye godt ryddearbeid, klipp av trær og rydding av løv.

## Brann i blokk 6.

Som kjent for alle så oppsto det den 06.04.24 kl. 5-6 på natten, brann i blokk nummer seks. Brannen startet i leilighet nummer 202 og denne leiligheten ble totalt utbrent. Hjørneleiligheten ble også totalskadd. Omtrent samtlige dører i blokken ble brutt opp av branncvesnet og det var ulike skader på de øvrige leiligheter i blokken. Dette var en traumatisk og vanskelig opplevelse for mange i sameiet og spesielt for de som var direkte berørt av dette. Styret takker alle for den støtten dere har gitt hverandre og ikke minst den støtten styret opplever å ha mottatt fra mange seksjonseiere. Som nevnt over har styret hatt et massivt arbeid i forbindelse med dette og har som kjent kommet ut med et antall oppslag med informasjon under "Nyheter" på Vibbo. Rapporten viser til oppslag under nyheter på Vibbo og vil ikke ta inn flere opplysninger om brann i denne rapporten.

## Daglig drift og vedlikehold.

Bergen vaktmestertjenester er nå totalleverandør på vask og vinterdrift, samt klipping av hekk, månedlig vask av boss-spann og andre typer arbeid som styret bestiller til enhver tid. Dette ble gjort i et forsøk på kostnadsbesparelser og Styret vil evaluere dette i løpet av 2025.

Vi har også knyttet til oss tømrer Frode Hopland som kjenner bygningsmassen og har vært engasjert gjennom byggmester Godøy. Vi har nå direkte avtale med Hopland også det i et øyemed av kostnadsbesparelser.

Schindler leverer fremdeles årlig vedlikehold av heiser og har dessuten hatt et utstrakt arbeid med utbedring av heis i blokk 6.

## Økonomi.

Styret ønsker å takke alle for forståelsen i forbindelse med at det har vært tatt inn ekstra husleie og at dette skal gjøre i fire omganger som alle er kjent med. Styret viser til informasjonsskriv ifm. dette.

Det ble raskt klart for styret at Sameiet ikke hadde den nødvendige likviditeten for å drive fornuftig, men også i lys av at det ville komme noen kostnader med eksempelvis porttelefoner. Styret var også klar over at det gjenstår noe arbeid med utskiftninger av vinduer etc. Det ble dermed helt nødvendig for styret å sikre likviditeten ved å innhente mer kapital i form av ekstra husleie.

Styret registrerer at husleien per tid er noe høyere enn det man kan forvente av tilsvarende leiligheter i området, ifølge eiendomsmegler som har vært i kontakt med oss.

Styret har som mål i perioden fremover å regulere minst mulig i form av økning av husleie for å jevne oss ut med de øvrige tilsvarende leiligheter i området. Eksempelvis har styret ikke regulert for små endringer som eksempelvis Telenors økning.

Sameiet har per tid et lån på ca 1 800 000 millioner med en nominell rente på 7,85%. Innfrielsesåret er 2032, altså har vi en knapp syvårsperiode igjen på dette lånet. Dette lånet er kostnadskrevende og vi betaler nesten like mye i rente som i avdrag per termin.

Styret håper på å bygge opp en tilfredsstillende egenkapital over tid som kan sørge for fremtidig vedlikehold av bygninger uten at det må taes opp lån. Dette kommer til å ta noe tid og styret ser for seg at dette vil kunne strekke seg over en tiårs periode.

Styret foreslår å øke styrets honorar med 20 000,- til 120 000,- totalt. Honoraret er ikke regulert som følge av økning i KPI siden 2020. Justert for denne prisstigningen utgjør det ca 18 000,- kr. I tillegg til dette har det som alle er kjent vært et år med et voldsomt arbeidstrykk for styret som følge av brann. Styret mener



honoraret i utgangspunktet burde vært høyere akkurat i år som følge av merarbeidet, men velger å ikke foreslå en ytterligere kostnad for sameiet for å holde kostnadene nede.

Slik styret opplever det har sameiet en god og sunn økonomi med de nødvendige forutsetninger for å bygge tilstrekkelig med egenkapital for å sikre god likviditet og sørge for kapital til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Styret, Sameiet Apeltunlien 2-4-6.



Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 som viser et overskudd på kr 369.458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 11. februar 2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 159 674	1 597 132	1 991 000	2 181 000
Andre inntekter	3	1 564	18	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 161 238</b>	<b>1 597 150</b>	<b>1 991 000</b>	<b>2 181 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 959	-14 495	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-99 000	-99 000	-99 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 038	-5 728	-6 500	-7 000
Andre honorarer		0	-3 800	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-63 140	-59 965	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-7 275	-27 813	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-714 510	-409 668	-473 000	-389 000
Forsikringer		-276 071	-240 049	-290 000	-348 000
Energi/fyring	9	-35 448	-37 098	-30 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 649	-212 966	-235 000	-244 000
Andre driftskostnader	10	-190 290	-313 506	-273 500	-205 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 642 379</b>	<b>-1 424 087</b>	<b>-1 519 800</b>	<b>-1 465 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>518 859</b>	<b>173 063</b>	<b>471 200</b>	<b>715 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 186	2 288	0	0
Finanskostnader	12	-151 587	-144 422	-159 000	-148 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-149 401</b>	<b>-142 134</b>	<b>-159 000</b>	<b>-148 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>369 458</b>	<b>30 930</b>	<b>312 200</b>	<b>567 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		369 458	30 930		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 984	3 871
Forskuddsbetalte kostnader		60 306	125 226
Andre kortsiktige fordringer	13	23 685	0
Driftskonto OBOS-banken		304 726	196 406
Sparekonto OBOS-banken		170	164
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 478 988	-1 848 446
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 478 988</b>	<b>-1 848 446</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 833 821	1 999 925
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 833 821</b>	<b>1 999 925</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 485	13 665
Leverandørgjeld		20 703	133 870
Påløpte renter		786	13 583
Påløpte avdrag		0	13 070
Annen kortsiktig gjeld	16	20 064	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 038</b>	<b>174 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 871</b>	<b>325 667</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.02.2025

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6

Jan-Erik Vennestrøm /S/

Odrun Totland /S/

Gerd Jenny Karlsen /S/

Svein Værholm /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 735 488
Kabel-TV	215 688
Ekstra innkreving	94 999
Ekstra innkreving	93 435
Dugnad	20 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 159 674</b>

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

Ekstra innkreving, fakturert manuelt	1 564
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 564</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 959
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 959</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 2023/2024, og er på kr 99 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 038.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 275
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 275</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-599 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 891
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 983
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	26 391
Egenandel forsikring	29 793
Kostnader dugnader	-790
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-714 510</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 448
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-35 448</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Håndverktøy	-1 598
Annet driftsmateriale	-519
Renhold ved firmaer	-73 281
Snørydding	-99 153
Gressklipping	-6 370
Andre fremmede tjenester	-1 680
Trykksaker	-169
Andre kontorkostnader	-2 769
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-907
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 290</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	378
Andre renteinntekter	184
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 186</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-151 404
Renter på leverandørgjeld	-183
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-151 587</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader desember 2024	6047
Feilbetalt faktura, refunderes i 2025	17 638
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 685</b>

**NOTE: 14****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 verdøkninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2022	-2 202 132
Nedbetalt tidligere	189 137
Nedbetalt i år	179 174
	-1 833 821
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 833 821</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt refusjon dugnad, utbetales i 2025	-20 064
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 064</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 6278 Selskapsnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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