



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 884 299
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 967 797	3 672 826
Sum inntekter		3 967 797	3 672 826
Kostnader			
Lønnskostnad		222 609	211 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 645	29 902
Annen driftskostnad		3 815 667	3 493 016
Sum kostnader		4 073 921	3 734 122
Driftsresultat		-106 124	-61 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 600	9 322
Sum finansinntekter		34 600	9 322
Annen finanskostnad			900
Sum finanskostnader		0	900
Netto finans		34 600	8 422
Resultat før skattekostnad		-71 524	-52 874
Årsresultat		-71 524	-52 874
Totalresultat		-71 524	-52 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 524	-52 874
Sum overføringer og disponeringer		-71 524	-52 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		229 695	246 850
Sum varige driftsmidler		229 695	246 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		229 695	246 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		346 416	751 606
Sum fordringer		346 416	751 641
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 425 421	893 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 425 421	893 602
Sum omløpsmidler		2 771 838	1 645 243
SUM EIENDELER		3 001 533	1 892 093

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 180 912	1 252 436
Sum opptjent egenkapital		1 180 912	1 252 436
Sum egenkapital		1 180 912	1 252 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		561 530	515 051
Annen kortsiktig gjeld		1 259 090	124 607
Sum kortsiktig gjeld		1 820 621	639 658
Sum gjeld		1 820 621	639 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 001 533	1 892 093



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445195

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 884 299
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 913 884 299
SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 967 797	3 672 826
Sum inntekter		3 967 797	3 672 826
Kostnader			
Lønnskostnad		222 609	211 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 645	29 902
Annen driftskostnad		3 815 667	3 493 016
Sum kostnader		4 073 921	3 734 122
Driftsresultat		-106 124	-61 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 600	9 322
Sum finansinntekter		34 600	9 322
Annen finanskostnad			900
Sum finanskostnader		0	900
Netto finans		34 600	8 422
Resultat før skattekostnad		-71 524	-52 874
Årsresultat		-71 524	-52 874
Totalresultat		-71 524	-52 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 524	-52 874
Sum overføringer og disponeringer		-71 524	-52 874



Organisasjonsnr: 913 884 299
SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		229 695	246 850
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		229 695	246 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			35
Andre fordringer		346 416	751 606
Sum fordringer		346 416	751 641
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 425 421	893 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 425 421	893 602
Sum omløpsmidler		2 771 838	1 645 243
SUM EIENDELER		3 001 533	1 892 093
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 180 912	1 252 436
Sum opptjent egenkapital	1 180 912	1 252 436
Sum egenkapital	1 180 912	1 252 436
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	561 530	515 051
Annen kortsiktig gjeld	1 259 090	124 607
Sum kortsiktig gjeld	1 820 621	639 658
Sum gjeld	1 820 621	639 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 001 533	1 892 093



Organisasjonsnr: 913 884 299
SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1704

Sameiet Vannkanten Stavanger



Velkommen til årsmøte i Sameiet Vannkanten Stavanger

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:

23. april 2024 kl. 18:00, Fellesrommet.

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. § 3 Parkering, endringsforslag
8. Ekstra innbetaling til vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1704 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr205 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

§ 3 Parkering, endringsforslag

Forslag fremmet av:

Dan Vare Johnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg har tralle som vi bruker til transport fram og tilbake til bilen våres regelmessig, jeg håper på å fortsatt kunne ha den der. Den står i hjørne på parkeringsplassen og er ikke til hinder for noen.

Styrets innstilling

Styret ser ingen grunn til å endre § 3 Parkering, der det presiseres at parkeringsanlegget kun er for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som dekk. Styret vil samtidig understreke at seksjonseiere kun disponerer en parkeringsplass. Det er sameiet som eier garasjeanlegget.

Forslag til vedtak

En tralle kan oppbevares på parkeringsplassen for hjelp til transport til og fra bil så lenge den ikke er til hinder.

Sak 8

Ekstra innbetaling til vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret varslet i 21. februar i år følgende:

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem. Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for i år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Styret ber om at innbetalingene til vedlikehold økes med ytterligere kr 36,12 pr kvm. Dette utgjør totalt kr 500.000 og innbetalingene vil komme på månedene juli til og med desember i år.

Som eksempel vil en leilighet på 80 kvm få en økning på kr 482 i hver av disse 6 månedene, tilsvarende får en leilighet på 130 kvm et tillegg på kr 782.

Styret arbeider fremdeles med detaljene i årets vedlikeholdsplaner, men hovedsakene er slik vi har varslet om i februar:

- utbedring av takhattene for utlufting
- vask av grønske på fasadene mot sjøen
- skifte av råde på takkledning og andre steder
- sannsynligvis også beising av takplatene for bedre konservering av treverket



- mulig skifte av noen vinduer med lekkasje.

Sameiet har et lite vedlikeholdsfond, men dette er fremdeles under oppbygging, og styret ønsker ikke å redusere dette for mye. Det vil komme behov for vedlikehold også neste år, Sannsynligvis vask av kledning på andre fasader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ekstraordinær innbetaling til vedlikehold med kr 500.000,- for 2024. Beløpet innbetales iht. eierbrøken og belastes innbetalingene i siste halvår 2024,.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Netland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Bernt Dahle

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Lillegraven
- Odd Bjørn Meling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jorunn Fredriksen
- Rolf Olav Larsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Netland	Siriskjeret 13 B
Styremedlem	Sigrun Aasen	Siriskjeret 27
Styremedlem	Arne Bernt Dahle	Siriskjeret 19
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	Bratteberggata 9
Styremedlem	Guro Waksvik	Siriskjeret 21
Varamedlem	Jorunn Hebnes Fredriksen	Siriskjeret 27
Varamedlem	Geir Lillegraven	Siriskjeret 15

Valgkomiteen

Rolf O. Larsen	Siriskjeret 21
Odd Bjørn Meling	Siriskjeret 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vannkanten@styrerrommet.no . Se Sameiet Vannkanten Stavangers hjemmeside på <http://sameiet-siriskjeret.com/> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Vannkanten Stavanger

Sameiet består av 139 seksjoner.

Sameiet Vannkanten Stavanger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913884299, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

54 1060

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

Sameiet Vannkanten Stavanger har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 11 møter i perioden. Vi har også hatt flere befaringer i forbindelse med reklamasjoner, samt møter med leverandører for å oppnå bedre avtaler.

Reklamasjoner. Vi har fremdeles flere pågående reklamasjonssaker, og har sendt info om dette til beboerne. I noen av sakene har vi søkt bistand fra advokat.

Informasjonsmøte om brannsikkerhet. I januar inviterte vi til et møte om brannsikkerhet. En av våre beboere har spesialkompetanse. Han ga god info, og demonstrerte også bruk av hjertestarter.

Dugnad. Vi gjennomførte to dugnader i perioden, stadig flere deltar.

Sykler i garasjen. Alle fikk beskjed om å merke syklene sine. De umerkede ble fjernet og vil bli oppbevart en periode før vi gir dem til Fretex e.l.

Filmkvelder og sosiale sammenkomster. Vi har fortsatt med sosiale kvelder i fellesrommet, blant annet med film, vin/tapas og julesammenkomst med akevitt.

Blomster og lys. Også i år pyntet vi med sommerblomster ute. Nærmere jul monterte vi lyslenker i atriet.

Informasjon fra styret. Ny og oppdatert informasjon på både norsk og engelsk ble sendt alle beboere to ganger i løpet av perioden. I tillegg har vi sendt ut informasjon ved behov, blant annet om rutiner ved brann, økte fellesutgifter, reklamasjoner, vedlikehold m.m.

Gjesteparkering. Gjesteparkeringen sjekkes jevnlig og ulovlig parkerte biler er i enkelte tilfeller tauet bort.

Glasscontainere og askebegre: Styret tømmer askebegre og containere for glass og metall jevnlig.

Plenklipping. I vår kjøpte vi robotgressklipper, som holder plenen fin.

Vaktmester. Enkelte oppgaver settes bort til en vaktmester, som jobber på timesbasis.

Private eiendeler på fellesområder. Beboere som har benyttet trapperom og garasje til oppbevaring av private eiendeler får jevnlig beskjed om å fjerne disse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter el-bil enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 951 216.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 1 608 000 til løpende og framtidig drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vannkanten Stavanger. Det er budsjettet med ca 10% økning.

Lån

Sameiet Vannkanten Stavanger har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med ca 6 % økning fra fjoråret.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 804 456	3 414 888	3 804 000	4 284 000
Ladeinntekter EL-bil		135 146	173 392	200 000	200 000
Andre inntekter	3	28 195	84 546	30 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 967 797	3 672 826	4 034 000	4 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 509	-26 100	-27 509	-27 509
Styreonorar	5	-195 100	-185 104	-195 100	-205 000
Avskrivninger	11	-35 645	-29 902	-32 050	-30 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 750	-10 750	-11 800
Forretningsførerhonorar		-180 775	-173 798	-173 798	-191 620
Konsulenthonorar	7	-169 043	-58 226	-50 000	-53 200
Drift og vedlikehold	8	-1 131 637	-797 215	-989 792	-1 608 000
Forsikringer		-320 703	-305 011	-335 515	-340 000
Energi/fyring		-533 861	-837 040	-850 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-685 622	-619 823	-639 600	-690 300
Andre driftskostnader	9	-782 776	-691 153	-715 548	-828 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 073 921	-3 734 122	-4 019 662	-4 585 929
DRIFTSRESULTAT		-106 124	-61 296	14 338	-81 929
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 600	9 322	0	0
Finanskostnader		0	-900	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		34 600	8 422	0	0
ÅRSRESULTAT		-71 524	-52 874	14 338	-81 929
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-71 524	-52 874		





Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023

SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER

	NÆ1704	BO1704	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	140 628	3 663 828	3 804 456
LADEPUNKT	0	135 146	135 146
ANDRE INNEKTER	168	28 027	28 195
SUM DRIFTSINNEKTER	140 796	3 827 001	3 967 797
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 341	-25 168	-27 509
STYREHONORAR	-16 603	-178 497	-195 100
AVSKRIVNINGER	-838	-34 807	-35 645
REVISJONSHONORAR	-957	-10 293	-11 250
FORR.FØRERHONORAR	-15 384	-165 391	-180 775
KONSULENTHONORAR	-13 040	-156 003	-169 042
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 730	-1 060 907	-1 131 637
FORSIKRINGER	-27 292	-293 411	-320 703
ENERGI / FYRING	0	-533 861	-533 861
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-685 622	-685 622
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 862	-745 914	-782 776
SUM DRIFTSKOSTNADER	-184 047	-3 889 874	-4 073 921
DRIFTSRESULTAT:	-43 251	-62 873	-106 124
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	2 944	31 656	34 600
RES. FINANSINNT/KOSTN.	2 944	31 656	34 600
RESULTAT	-40 307	-31 217	-71 524



SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	229 695	246 850
SUM ANLEGGSMIDLER		229 695	246 850
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 790	38 355
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		266 378	240 251
Andre kortsiktige fordringer	12	67 248	174 369
Energiavregning		0	298 631
Driftskonto OBOS-banken		1 249 061	8 165
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		14 856	14 465
Sparekonto OBOS-banken II		1 161 504	870 972
SUM OMLØPSMIDLER		2 771 837	1 645 243
SUM EIENDELER		3 001 532	1 892 093
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 180 912	1 252 436
SUM EGENKAPITAL		1 180 912	1 252 436
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		159 369	124 607
Leverandørgjeld		561 530	515 051
Energiavregning	13	1 099 721	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 820 621	639 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 001 532	1 892 093
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 13.03.2024
Styret i Sameiet Vannkanten Stavanger





Terje Netland /s/

Sigrun Aasen /s/

Guro Waksvik /s/

Arne Bernt Dahle /s/

Nils Henrik Stokke /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, bolig	2 773 416
Kabel-TV	499 200
Vedlikeholdsfond, bolig	250 812
Internett	140 400
Felleskostnader, næring	129 012
Vedlikeholdsfond, næring	11 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 804 456

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjon	200
Erstatning, rettshjelp	1 969
Regnskapskorrigeringer	26
Utleie	26 000
SUM ANDRE INNETEKTER	28 195

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 509
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 509

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 2022/2023, og er på kr 195 100.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 128, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-65 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 299
Takst-Team AS	-20 500
Byggmester Marius Thorsen	-48 619
SUM KONSULENTHONORAR	-169 043

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-227 958
Drift/vedlikehold VVS	-88 356
Drift/vedlikehold elektro	-253 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 907
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-516
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 754
Kostnader dugnader	-2 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 131 637

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-579
Lyspærer og sikringer	-16 789
Vaktmestertjenester	-81 886
Vakthold	-307 211
Renhold ved firmaer	-344 958
Andre fremmede tjenester	-3 378
Trykksaker	-634
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 128
Andre kontorkostnader	-1 267
Porto	-2 980
Bank- og kortgebyr	-4 822
Velferdskostnader	-1 935
Konstaterte tap	-9 208





SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-782 776**

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		4 277
Renter av sparekonto i OBOS-banken		28 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 828
SUM FINANSINTEKTER		34 600

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plenklipper			
Tilgang 2023	18 490		
Avskrevet i år	-3 595		
			14 895
Hjertemaskin			
Tilgang 2022	18 750		
Avskrevet tidligere	-6 250		
Avskrevet i år	-6 250		
			6 250
VARMEMÅLERE			
Tilgang 2022	258 000		
Avskrevet tidligere	-23 650		
Avskrevet i år	-25 800		
			208 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			229 695

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-35 645**

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service		70
Strøm el-bil 2. halvår 2023, innkreving 2024		67 178
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		67 248

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger, desember (a konto)		-127 609
SUM INTEKTER		-127 609

KOSTNADER

Gass, desember		32 011
Strøm, desember		68 234
SUM KOSTNADER		100 245

Uoppgjorte avregninger pr 11.23 -1 072 357

SUM ENERGIAVREGNING **-1 099 721**





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.





Til årsmøtet i Sameiet Vannkanten Stavanger

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vannkanten Stavanger som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1704 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8658662. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem. Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for neste år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Budsjettet for neste år

Sameiet har et vedlikeholdsfond som nå er på 1,1 mill. Et sameie som vårt bør bygge opp et vedlikeholdsfond på minst 20.000 kroner per boenhet, noe som tilsvarer 2,5 til 3,0 millioner. Vi har i neste års budsjett økt innbetalingene på grunn av det forventede vedlikeholdsbehovet. For en boenhet på 90 kvadratmeter vil det bety økte felleskostnadene på 282 kroner per måned. Dette er en økning som kommer i tillegg til justering av felleskostnadene som er varslet tidligere. Dersom det blir behov for ytterligere innbetalinger til vedlikehold, vil dette bli en årsmøtesak.

Reklamasjoner

Styret har arbeidet mye med reklamasjoner og feil ved byggene. Noen av feilene har blitt rettet av utbygger. De feilene vi arbeider med nå har det ikke vært mulig å oppdage tidligere. Etter at fristen for reklamasjoner gikk ut, har flere feil blitt synlige. Vi møtes nå med avslag fra Backe med begrunnelse av at reklamasjonen(e) er gjort etter at den «absolutte» fristen for reklamasjon er gått ut. Loven sier at man må reklamere innenfor 5 år. Det er et unntak, dersom man kan påvise at feilen skyldes «grov uaktsomhet», kan man fremdeles ha et krav. Det kan være vanskelig å få medhold i retten for grov uaktsomhet, da må det være alvorlige og systematiske feil som har fått store konsekvenser. I noen av sakene har styret engasjert advokat. Vi vil her kort redegjøre for hvor de gjenværende sakene står per i dag. De som eventuelt ønsker fyldigere informasjon om dette kan henvende seg til styret.

Vinduer

Som de fleste husker hadde vi for et par år siden en runde med lekkasjer i enkelte vinduer. Dette ble stort sett oppdaget ved at vinduskarmene på innsiden ble fuktige og svullet opp. I denne saken fant vi ut at det var levert en type vinduer beregnet for vertikale vegger og en annen type vinduer for vegger med 4,6 grader helling, slik det er i de skrå veggene. Det viste seg at mange vinduer ble montert i feil type vegg. Ifølge produsenten NorDan vil vinduer beregnet for skrå vegg som er montert i vertikale vegger ikke representere fare for lekkasje. Ved de øvrige feilmonteringene KAN det oppstå lekkasjer. Styret har foreløpig ikke sett noen systematikk i lekkasjer og feilmonterte vinduer.

Backe avviser at dette er grovt uaktsomt og hevder det kun er en mangel som er reklamert for sent. Vi har likevel fått skiftet ut noen av vinduene.

Styret har diskutert dette med advokat for å vurdere risikoen ved en eventuell retts sak. En utvendig sjekk av vinduer er omfattende og kostnads krevende. Vi har besluttet å skifte ut vinduer som lekker på sameiets regning etter hvert som problemene oppstår. Dersom det framkommer over tid at det kan påvises systematiske feil, vil vi ta saken videre mot Backe.

Takhatter kloakkrør

Kloakkrørene i sameiet luftes ut via et rør som går gjennom taket. Det er totalt cirka 50 slike takhatter. Vi har oppdaget at monteringen av de vi hittil har sjekket ikke er fagmessig utført. Takhattene er ikke sikret mot at vann og kondens kan renne inn i taket og isolasjonen under. Dette ble oppdaget ved at det for en tid siden oppsto fukt skader i himlingen i taket i leiligheten under en feilmontert takhatt. Vi har nå sjekket 4 av takhattene i ulike bygg, og vi finner samme feil på alle. Denne saken er tatt opp med Backe. De innrømmer at det er gjort feil ved disse takhattene vi har sett på, men mener det er reklamert for sent. Styret vil nå sjekke ytterligere 6 takhatter, og dersom feilen er den samme på alle mener vi at vi kan dokumentere «grov uaktsomhet». Også denne saken behandles via vår advokat.

Byggenes kledning

Kledningen på byggenes vegger og tak er termotre levert fra Moelven. Denne kledningen skal i utgangspunktet være nærmest vedlikeholdsfri.

Fasadevask

Det er grønske på byggenes nordside, tydeligst på sidene ut mot sjøen. Grønsken må fjernes. Planen er å gjøre det i 2024. Det er kostbart, men nødvendig for å hindre større råteskader.

Trekledning tak

På takene er det tak-kledning i termotre. Vi har oppdaget at det er spredte råteskader i enkelte områder, spesielt i skjøter mellom panel. Disse må utbedres. Vi har tatt det opp med Backe, samt med leverandøren - Moelven. Sistnevnte sier at slik kledning ikke skal brukes på tak. I henhold til Norsk Standard skal INGEN type tre, heller ikke trykkimpregnert, brukes dersom hellingen er under 27 grader.

Utskiftning av alt treverk på taket vil bli svært kostbart. Vi vil utbedre råteskadene og Moelven anbefaler å bruke oljebasert beis hvert 5-8 år for å avhjelpe råteutviklingen. Saken er ikke ferdigbehandlet i styret.



Lekkasjer garasje

Det er nå kun et par steder hvor det fremdeles kommer inn vann utenfra via lekkasjer når det regner. Backe arbeider fremdeles med å rette disse.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1704 Selskapsnavn: Sameiet Vannkanten Stavanger

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
E-post: oef@obos.no

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