



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 558 560	4 421 149
Sum inntekter		4 558 560	4 421 149
Kostnader			
Lønnskostnad		239 616	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 122	
Annen driftskostnad		4 382 308	3 879 418
Sum kostnader		4 625 046	4 107 618
Driftsresultat		-66 486	313 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 060	6 158
Sum finansinntekter		37 060	6 158
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		37 060	6 158
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 426	319 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 426	319 690
Årsresultat		-29 426	319 690
Totalresultat		-29 426	319 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 426	319 690
Sum overføringer og disponeringer		-29 426	319 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 486	
Sum varige driftsmidler		12 486	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 486	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		817 896	594 009
Sum fordringer		817 896	594 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 917	1 932 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 917	1 932 037
Sum omløpsmidler		2 645 813	2 526 046
SUM EIENDELER		2 658 299	2 526 046

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 088 776	2 118 202
Sum opptjent egenkapital		2 088 776	2 118 202
Sum egenkapital		2 088 776	2 118 202
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		488 052	341 145
Annen kortsiktig gjeld		81 470	66 699
Sum kortsiktig gjeld		569 522	407 844
Sum gjeld		569 522	407 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 658 299	2 526 046



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368426

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 558 560	4 421 149
Sum inntekter		4 558 560	4 421 149
Kostnader			
Lønnskostnad		239 616	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 122	
Annen driftskostnad		4 382 308	3 879 418
Sum kostnader		4 625 046	4 107 618
Driftsresultat		-66 486	313 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 060	6 158
Sum finansinntekter		37 060	6 158
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		37 060	6 158
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 426	319 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 426	319 690
Årsresultat		-29 426	319 690
Totalresultat		-29 426	319 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 426	319 690
Sum overføringer og disponeringer		-29 426	319 690



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		12 486	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 486	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		817 896	594 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 917	1 932 037
Sum omløpsmidler		2 645 813	2 526 046
SUM EIENDELER		2 658 299	2 526 046
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 088 776	2 118 202
Sum opptjent egenkapital	2 088 776	2 118 202
Sum egenkapital	2 088 776	2 118 202
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	488 052	341 145
Annen kortsiktig gjeld	81 470	66 699
Sum kortsiktig gjeld	569 522	407 844
Sum gjeld	569 522	407 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 658 299	2 526 046



Organisasjonsnr: 917 250 316
SAMEIET FJORDHAGEN

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

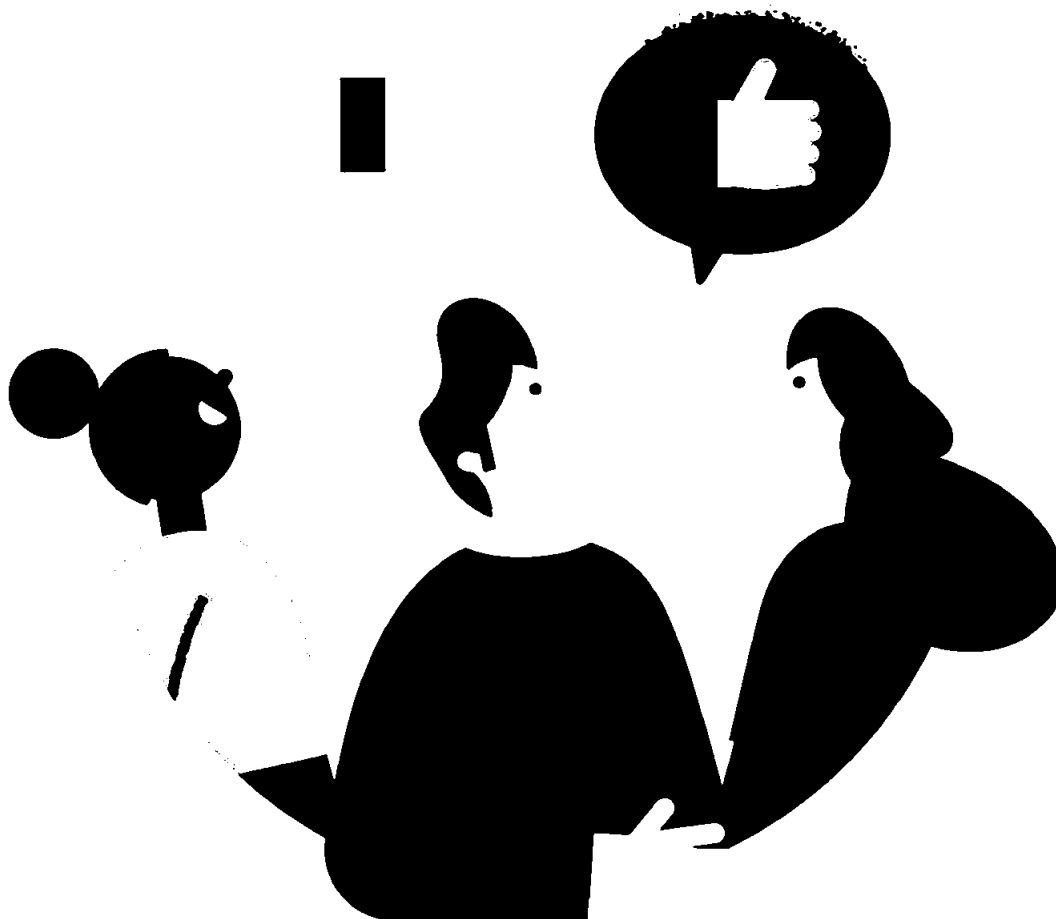
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7600 Sameiet Fjordhagen

Beboermøte

Det vil i forlengelsen av årsmøtet bli avholdt et beboermøte.



Til seksjonseierne i Sameiet Fjordhagen

Velkommen til årsmøte, mandag, 20. mars 2023 kl. 18.00 i Strindfjordvegen 1, Auditoriet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Fjordhagen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Fjordhagen
avholdes mandag, 20. mars 2023 kl. 18.00 i Strindfjordvegen 1, Auditoriet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 06.03.2023
Styret i Sameiet Fjordhagen

Marit Irene Paulsen Sigmund Harneshaug Marita Hoel Fossen Yngve Dahler Sandø
 Nicholas Skram Nina E Solberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Irene Paulsen	Grillstadfjæra 43
Nestleder	Sigmund Harneshaug	Grillstadfjæra 45
Styremedlem	Marita Hoel Fossen	Grillstadfjæra 39
Styremedlem	Yngve Dahler Sandø	Strindfjordvegen 10
Styremedlem	Nicholas Skram	Strindfjordvegen 10
Styremedlem	Nina E Solberg	Grillstadfjæra 45
Varamedlem	Øystein Bitnes	Grillstadfjæra 45

Valgkomiteen

Øystein Bitnes	Grillstadfjæra 45
Amalie Forfod	Strindfjordvegen 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post fjordhagen@styrerrommet.no. 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 Fjordhagen

Sameiet består av 196 seksjoner.

Sameiet Fjordhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917250316, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 860

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

Sameiet Fjordhagen har ingen faste 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Periode: mai 2022 – mars 2023

Styret 2022/2023. Ved forrige årsmøte ble det valgt fire nye medlemmer og to fortsatte fra det gamle styret. Møtene har blitt holdt i Grillstadfjæra barnehage.

Styret har gjennomført 9 styremøter og behandlet 81 saker. Styremøtene har vært på første mandag i måneden og varer i to timer.

Medlemmene har fordelt og gjennomført arbeidsoppgavene på en best mulig måte, og vi har støttet hverandre når dette har vært nødvendig.

Styremedlemmenes ansvarsområde

Marit: Trafikksikkerhet, Årsmøte og Velforening Grillstad Marina

Marita: HMS og VVS

Nina: Somervedlikehold

Nicholas: Garasje og parkering, Fjernvarme og TV og internett

Sigmund: Elbillading, Skader/forsikring, HMS, Vaktmestertjenester, Vintervedlikehold

Yngve: Brannalarm, Fjernvarme, Heis, Ventilasjon og vifter

Kommunikasjon

Den daglige kommunikasjon i styret er gjennomført i en Messenger-gruppe og arbeidsoppgavene er utført i henhold til denne kommunikasjonen og styremøtene. Styrets verktøy er Styrerommet (Internt) og VIBBO (Beboer- og styrekommunikasjon) som er levert av forretningsfører OBOS. Styret bruker VIBBO som verktøy og beboerkommunikasjon i tillegg til epost. Henvendelser på epost, VIBBO- og telefonhenvendelser fra beboerne besvares fortløpende evt. legges fram for styret.

Her følger en oversikt over de viktigste sakene styret har jobbet med.

Reklamasjoner Grillstad Marina AS

Styret har fortløpende reklamert skriftlig til utbygger med bilder, saklige argumenter og begrunnelser. Mangler i den enkelt leilighet er reklamert av beboer for eksempel vannlekkasjer glasstak og rust gelender og følges opp av styret overfor Grillstad Marina. Beboerne har blitt holdt informert på VIBBO.

For følgende saker har det ikke skjedd noe siste året:

- Vannlekkasjer i forbindelse med glasstak over balkong for 20 leiligheter
- Rustdannelser på rekkverk balkong og terrasser for 19 leiligheter

For følgende saker har det blitt utført utbedringer:

- Tindved i sameiets parkområde er fjernet, men det mangler nye planter
- Tak og vegger i parkeringskjeller er rensket for betongbiter, men vannlekkasje i tak over parkeringsplass 67 må følges opp videre

Styret hadde et møte med reklamasjonssjefen i oktober. Viljen til å utbedre manglene er der. Det ble signalisert at vannlekkasje fra glasstakene kunne bli vanskelig å reparere.

Styrets forventninger til utbygger er at hvis det er mangel, skal rett være rett og da skal mangelen rettes innen rimelig tid. Det har gått 5/6 år etter overtakelse av bygget, så nå må det være handling fra Grillstad Marina.

For å få fart i utbedring av reklamerte mangler har styret engasjert Obos Prosjekt til å legge press på Grillstad Marina. Obos Prosjekt har nå fokus på manglende brannnetting. Dette ble oppdaget i høst i forbindelse med en vannskade i en leilighet. For eventuelt å oppdage flere mangler skal det gjennomføres en 5 års kontroll i byggetrinn 2, som også vil omfatte kontroll av brannnetting.

Helse miljø og sikkerhet

Det har blitt gjennomført gjennomgang av fellesarealer i bygningene og ute mht HMS. Resultatet viser at trappeoppganger og garasjeanlegget framstår ryddig. Ute bør det skiftes sand i sandkassene samt få ordnet med lokk over kassene. Det er fortsatt et problem at det lagres for høyt i bodene i kjelleren. Konsekvensen er at sprinkler ikke vil fungere ved brann. Styret får meldinger om avvik fra beboerne. Det er veldig positivt. Årskontroll på brannalarm er utført.

Vedlikehold av bygninger

Den største utgiften ble porten til parkeringskjelleren som ble skiftet i juni 2022. Etter tre påkjørsler i løpet av årene sa porten takk for seg og stoppet. Forsikringsselskapet sa først ja så nei til å dekke kostnaden. Det er sendt inn klage på vedtaket til forsikringsselskapet med negativt resultat. Siden taket over porten måtte rives ved demontering av den ødelagte porten er det bestilt nytt tak. Det nye taket er hengslet, og trengs ikke rives ved skifte av port. Totalkostnad for porten inklusiv riving og nytt tak beløper seg til kr 300 000.

I tillegg ble den nye porten påkjørt to ganger i desember. Hørmann skal foreta reparasjon i mars. Det har i denne perioden vært mye styr med porten for å få den til å fungere.

Vaktmester leverer en driftsrapport til styret hver måned. Rapporten dokumenter hvilke oppgaver som er utført, for eksempel bilde av rensset taksluk, og kommer med forslag til reparasjoner ved skader osv. Der det er naturlig bestilles reparasjonen hos vaktmester, enten ved at de gjør jobben selv eller får tak i andre leverandører.

Avstillingsbryter brann

Fjeldseth har ferdigstilt avstillingsbrytere i byggetrinn 1 for 86 leiligheter. Totalkostnaden ble kr 436 400, som tilsier at det vil bli fakturert kr 5 074 til eier av disse leilighetene for å dekke kostnaden, jfr årsmøte vedtak i fjor sak 4D. Fordelen for beboerne er at de enklere kan avstille falsk brannvarsling og alarm, slik at brannvesenet ikke blir tilkalt. Styret ble involvert i styringen av dette prosjektet. Både i planleggingen og innlåsing i leiligheter og boder, og det gikk greit.

Branninstruksen er oppdatert og er felles for alle 196 leilighetene.

Endringer av avtaler med leverandører

Det har blitt inngått avtaler med

- Driftoss, som gjelder sommervedlikehold av grøntarealer
- Trønderlagskraft, strømvartale med prissikring (Forutsigbar)



- Gjensidige forsikring, som også dekker håndverkerfeil
- ObosOpenNet, som leverandør av internett og TV

Leverandør av sommervedlikehold hadde problemer med å levere tjenestene. Det ble derfor behov for å se på ny leverandør. Prissikring av kjøp av strøm har vist seg å gi en besparelse i fjor. Forsikringsdekningen ble utvidet med dekning av håndverkerfeil. Dette kan være nyttig for et nytt bygg med skjulte feil og mangler som resulterer i skader. Levering av internett og TV har tidligere vært reforhandlet med Telia. Nå ble det gjennomført en konkurranse der ObosOpenNet var med.

Samarbeid med andre sameier

Velforeningen Grillstad Marina inviterte til å se på et innkjøpssamarbeid for sameiene. Det ble satt ned en arbeidsgruppe fra fire sameier. Retningslinjer for samarbeidet ble laget. Når det kom til gjennomføringen, så viste det seg at det ikke var interesse for samarbeid om vaktmester, vedlikehold av fellesarealer, men at det skulle gjennomføres en felles konkurranse for å utfordre Telia som leverandør av TV/internett. Det viser seg at det er en vei å gå før det er et velfungerende samarbeid mellom sameiene på Grillstad Marina om innkjøp av tjenester.

Regnskapet for 2022

Regnskapet gikk med kr 29 426 i underskudd i 2022. Det var budsjettert med et overskudd på kr 178 600. Budsjettert overskudd tilsvarer det som var innbetalt som sparing til vedlikehold i husleia. Vanskelig med sparing i fjor. Innbetalt sparing i husleia kr 173 359 er satt inn på sparekonto.

Årsaken til underskuddet er flere forhold. Det viktigste er kostnadene til ny port og bruk av vaktmester til mindre reparasjoner (timer og utlegg andre leverandører). Det ble en besparelse på elektrisk energi.

Planer for kommende år

Det viktigste er å få avsluttet reklamasjonssakene med Grillstad Marina. Spesielt gjelder dette manglende brannetting. Det er nulltoleranse fra styret når det gjelder manglende brannetting.

Det er behov for å lage en vedlikeholdsplan.



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.

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 2 076 291,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Vi antar at energi- og fjernvarmekostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fjordhagen.

Lån

Sameiet Fjordhagen har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnader for året 2023:

- TV/Bredbånd økte med kr 70,- per seksjon per måned fra og med 01.01.2023.
- Brøkfordelte felleskostnader økte med 9% fra og med 01.01.2023.
- Kategori for vedlikeholdssparing økte med kr 2,- per kvm.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387
MVA Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fjordhagen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordhagen 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 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: TXZXC-4OP73-GA4DW-300H+YZEJE-ELP8A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-02 12:38:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TXZXC-4OP73-GADW-J00tH-YZEIE-EI P8A

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://penneo.com). Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SAMEIET FJORDHAGEN
ORG.NR. 917 250 316, KUNDENR. 7600
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 558 560	4 416 901	4 553 000	5 332 000
Andre inntekter		0	4 248	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 558 560	4 421 149	4 553 000	5 332 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 611	-28 200	-28 200	-29 610
Styrehonorar	4	-210 005	-200 000	-210 000	-210 000
Avskrivninger	12	-3 122	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 443	-11 438	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-200 453	-194 800	-199 700	-210 500
Konsulenthonorar	6	-44 342	-29 875	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-1 354 068	-1 065 671	-1 213 000	-1 353 000
Forsikringer		-487 251	-452 653	-475 000	-536 000
Kommunale avgifter	8	-5 927	5 868	-16 000	-16 000
Andre anlegg	9	-60 000	-57 257	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-252 875	-334 447	-315 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 059 882	-978 314	-1 013 000	-1 178 352
Andre driftskostnader	10	-906 068	-760 831	-777 500	-935 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 625 046	-4 107 618	-4 374 400	-4 811 462
DRIFTSRESULTAT		-66 486	313 532	178 600	520 538
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 060	6 158	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 060	6 158	0	0
ÅRSRESULTAT		-29 426	319 690	178 600	520 538
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	319 690		
Fra opptjent egenkapital		-29 426	0		



SAMEIET FJORDHAGEN
ORG.NR. 917 250 316, KUNDENR. 7600

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	12 486	0
SUM ANLEGGSMIDLER		12 486	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 662	1 937
Forskuddsbetalte kostnader		513 484	456 424
Andre kortsiktige fordringer	13	293 750	0
Energiavregning		0	135 648
Driftskonto OBOS-banken		100 162	9 396
Sparekonto OBOS-banken		346 648	746 648
Sparekonto OBOS-banken II		1 381 107	1 175 993
SUM OMLØPSMIDLER		2 645 813	2 526 046
SUM EIENDELER		2 658 299	2 526 046
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 088 776	2 118 202
SUM EGENKAPITAL		2 088 776	2 118 202
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 026	66 699
Leverandørgjeld		488 053	341 145
Energiavregning	14	16 444	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		569 522	407 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 658 299	2 526 046
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Trondheim, 16.02.2023
Styret i Sameiet Fjordhagen

Marit Irene Paulsen /s/

Marita Hoel Fossen /s/

Yngve Dahler Sandø /s/

Nicholas Skram /s/

Nina E Solberg /s/

Sigmund Harneshaug /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 912 316
TV/bredbånd	1 013 712
Garasje	352 800
Vedlikeholdssparing	173 352
Områdekontingent	58 080
Ekstra parkering	48 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 558 560

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 611
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-29 611
------------------------------	----------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 005.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 443.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 028
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 314
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-44 342
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-69 220
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-59 099
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 040
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 500
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-311 252
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 289
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-81 043
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 429
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-270 196
------------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 354 068
---------------------------------	-------------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 927
-----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 927
-------------------------------	---------------

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG**

Avsatt kostnad vedr driftsavtale Velforeningen Grilstad Marina 2022	-60 000
---	---------

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG **-60 000**

SUM ANDRE ANLEGG **-60 000****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 213
Lyspærer og sikringer	-4 196
Vaktmestertjenester	-361 700
Vakthold	-4 068
Renhold ved firmaer	-394 182
Snørydding	-117 357
Andre fremmede tjenester	-3 567
Kontor- og datarekvisita	-1 348
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-126
Porto	-4 125
Bank- og kortgebyr	-5 524
Velferdskostnader	-1 872

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-906 068****NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	461

SUM FINANSINTEKTER **37 060****NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Småromsskap	
Tilgang 2022	15 608
Avskrevet i år	-3 122

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **12 486**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 122**

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

Utlegg kostnader brannalarmanlegg-viderfaktureres i 2023	293 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	293 750

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 213 464
SUM INNETEKTER	-1 213 464

KOSTNADER

Serviceavtale 2022	55 198
Serviceavtale 2023	49 634
Fjernvarme	1 092 188
SUM KOSTNADER	1 197 020

SUM ENERGIAVREGNING	-16 444
----------------------------	----------------

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 91376882. 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.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000,-

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreverv er på valg:

- Styremedlem/Nestleder: Sigmund Harneshaug (2 år)
- Styremedlem: Nicholas Skram (2 år)
- Styremedlem: Nina E. Solberg (2 år)
- Varamedlem: Øystein Bitnes (1 år)
- Valgkomité: Øystein Bitnes (1 år)
- Valgkomité: Amalie Forfod (1 år)

Følgende styreverv er **IKKE** på valg:

- Leder: Marit Irene Paulsen (2022-2024)
- Styremedlem: Marita Hoel Fossen (2022-2024)
- Styremedlem: Yngve Dahler Sandø (2022-2024)

Roller og kandidater

A) Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende:



- Kåre Beite
Kåre er utdannet sivilarkitekt og i offentlig administrasjon, praksis fra arkitektkontor, fagansvarlig i bransjeorganisasjon, leder teknisk og eiendom i kommune, styre-/lederverv i div organisasjoner.



- Kirsti Reitan

Jeg er 53 år, har 2 voksne barn på 28 og 25 år.
Jobber i If Skadeforsikring som personskadekonsulent. Jeg har jobbet i forsikringsbransjen siden 1988.
Flytta inn i Grillstadfjæra 37 i 2018, og her stortrives jeg.
Interesser er matlaging, strikking, trening, reiser, være med familie og venner.



- Tonje Mørtsel

Mitt navn er Tonje Mørtsell og er 33 år gammel fra Trondheim. Jeg har bodd i sameiet siden høsten 2016 og er derfor godt kjent i nabolaget. Jeg har en mastergrad i sosialantropologi fra NTNU, og jobber som forsker i samme fagfelt på NTNU. Mitt bidrag inn til styre vil være å være en nøytral stemme, og forsøke å se alle synspunkter på hver sine grunnlag.

B) Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende foreslås som varamedlem:

- Marie Korsmo
- Per Sæter

C) Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende foreslås som valgkomite:

- Nina Solberg
- Sigmund Harneshaug

I valgkomiteen for Sameiet Fjordhagen

Øystein Bitnes
Amalie Forfod



7600 Sameiet Fjordhagen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

.....

.....



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.