



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 672	1 296 860
Sum inntekter		1 354 672	1 296 860
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	114 031
Annen driftskostnad		1 137 946	935 591
Sum kostnader		1 250 905	1 049 622
Driftsresultat		103 767	247 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			192
Sum finansinntekter		0	192
Annen finanskostnad		68 597	79 216
Sum finanskostnader		68 597	79 216
Netto finans		-68 597	-79 024
Ordinært resultat før skattekostnad		35 170	168 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 170	168 214
Årsresultat		35 170	168 214
Totalresultat		35 170	168 214
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 170	168 214
Sum overføringer og disponeringer		35 170	168 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 467	59 246
Sum fordringer		46 467	59 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 915	496 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 915	496 771
Sum omløpsmidler		352 382	556 018
SUM EIENDELER		352 382	556 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 516 510	1 551 679
Sum opptjent egenkapital		-1 516 510	-1 551 679
Sum egenkapital		-1 516 510	-1 551 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 820 609	1 956 989
Sum annen langsiktig gjeld		1 820 609	1 956 989
Sum langsiktig gjeld		1 820 609	1 956 989
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		379	380
Leverandørgjeld		30 665	139 186
Annen kortsiktig gjeld		17 238	11 142
Sum kortsiktig gjeld		48 283	150 708
Sum gjeld		1 868 892	2 107 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		352 382	556 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225677

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 672	1 296 860
Sum inntekter		1 354 672	1 296 860
Kostnader			
Lønnskostnad		112 959	114 031
Annen driftskostnad		1 137 946	935 591
Sum kostnader		1 250 905	1 049 622
Driftsresultat		103 767	247 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			192
Sum finansinntekter		0	192
Annen finanskostnad		68 597	79 216
Sum finanskostnader		68 597	79 216
Netto finans		-68 597	-79 024
Ordinært resultat før skattekostnad		35 170	168 214
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 170	168 214
Årsresultat		35 170	168 214
Totalresultat		35 170	168 214
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 170	168 214
Sum overføringer og disponeringer		35 170	168 214



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 467	59 246
Sum fordringer		46 467	59 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 915	496 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 915	496 771
Sum omløpsmidler		352 382	556 018
SUM EIENDELER		352 382	556 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 516 510	1 551 679
Sum opptjent egenkapital		-1 516 510	-1 551 679



Sum egenkapital	-1 516 510	-1 551 679
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 820 609	1 956 989
Sum annen langsiktig gjeld	1 820 609	1 956 989
Sum langsiktig gjeld	1 820 609	1 956 989
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	379	380
Leverandørgjeld	30 665	139 186
Annen kortsiktig gjeld	17 238	11 142
Sum kortsiktig gjeld	48 283	150 708
Sum gjeld	1 868 892	2 107 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	352 382	556 018



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 20. mars 2022

Selskapsnummer: 6278





Velkommen til årsmøte i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6278>

Det holdes også et frivillig møte 17. mars kl. 19:00 , Apeltun Skole. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av andre honorar
6. Valg av nytt styre
7. Finansiering for maling av bygg

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristoffer Østby Blindheim og Sigmund Milde er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000

Sak 5

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Honorar for nøkkelsvarlig settes til kr 3 500

Sak 6

Valg av nytt styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Lindgren

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odrun Totland

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Blindheim



Sak 7

Finansiering for maling av bygg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har nå gått mange år siden sist utsiden av byggene ble vasket og malt og vi ser tydelig slitasje flere steder både på kledning og på mur. Styret har vedtatt å gjennomføre maling av alle tre bygg i løpet av våren 2022. Vi har innhentet tilbud fra flere firma og landet på tilbudet fra Malerfirma Monsen AS. Dette tilbudet var betydelig tidligere enn de andre og inkluderer vask og 2 strøk maling av alle flater på alle 3 bygg. Prisen for å gjennomføre arbeidet er på kroner 925 000 inkl. mva. For at sameiet skal ha mulighet til gjennomføre vedlikeholdet krever det ekstra finansiering. Vi har fått lånetilbud fra OBOS bank og har satt opp følgende 3 alternativ:

Alternativ 1 – 100% lånefinansiert

Lånebeløp: 900 000 kr
Effektiv rente: 4,29%
Nedbetalingstid: 10 år
Terminbeløp: 9 184 kr

Med et terminbeløp på 9 184 kr vil det trolig bli nødvendig å øke innkrevde felleskostnader.

Alternativ 2 – 50% lånefinansiert og 50% ekstra innbetaling per seksjon

Lånebeløp: 450 000 kr
Effektiv rente: 4,47%
Nedbetalingstid: 10 år
Terminbeløp 4 617 kr

Ekstra innbetaling på 450 000 kr som fordeles på seksjoner etter sameiebrøken. Med 38 seksjoner blir gjennomsnittet på ekstra innbetaling på kroner 11 842. For de små leilighetene blir beløpet noe mindre og for de store leilighetene blir beløpet noe større.

Med et terminbeløp på 4 617 kr vil de siste års økninger i innkrevde felleskostnader trolig klare å dekke den ekstra månedlige kostnaden uten å øke innkrevde felleskostnader enda mer. Nye vurdering vil gjøres hvert år.

Alternativ 3 – Kun ekstra innbetaling per seksjon



Ekstra innbetaling på 900 000 kr som fordeles på seksjoner etter sameiebrøken. Med 38 seksjoner blir gjennomsnittet på ekstra innbetaling på kroner 23 684. For de små leilighetene blir beløpet noe mindre og for de store leilighetene blir beløpet noe større.

Forslag til vedtak 1

100% lånefinansiert

Forslag til vedtak 2

50% lånefinansiert og 50% ekstra innbetaling per seksjon

Forslag til vedtak 3

Kun ekstra innbetaling per seksjon



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

www.apeltunlien.no



SAK 2: ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Østby Blindheim	Apeltunlien 2
Styremedlem	Adrian Lindgren	Apeltunlien 6
Styremedlem	Veronika Olsen	Apeltunlien 4
Styremedlem	Berit Stavland	Apeltunlien 6

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Sameiet består av 38 seksjoner.

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

Apeltunlien 2-6

Gårds- og bruksnummer :

87 57

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid gjennom 2021

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

Vi har også fått skiftet lysarmatur i inngangsparti og garasje til LED. Dette medfører lavere kostnader til pærer og strøm og sikrer oss bedre oppetid på lys i viktige områder i sameiet.



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



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

- Windsor – årlig kontroll av rulleport i garasje
- Monsen Elektro – årlig kontroll av brannanlegg (Bergen Elteknikk gikk konkurs i løpet av året. Vi inngikk ny avtale med Monsen Elektro).
- Bergen Bin Cleaners – rengjøring av 7 bosscontainere annenhver måned.
- Schindler Staal Heiser – heisene fungerer bra, og det har vært gjennomført vedlikeholde ved behov.
- Team Service – gjennomført brøyting, salting, plen- og hekkeklipp.
- Gresshoppa rengjøring – de har gjennomført vask av fellesareal inkludert heiser og støvsuging av inngangsmatter.
- Rørleggermester Leif Gjesdal – kontroll av overrisslingsanlegget, brannsikring av garasjeanlegg.

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2021. Vi spylte fasaden på bakkeplan, luket bed, kostet plassen og skiftet lyspærer i byggene.

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

OBOS Stor-Bergen er vår forretningsfører, og vi har hatt en fin dialog med dem gjennom de siste året. Vi har en tett dialog rundt fakturering, forsikringssaker fra beboere og utnyttelse av deres tjenester inkludert nettsiden styrerrommet.no. Vi har i samarbeid utarbeidet dokumentasjon til årsmøtet som budsjett for 2022, regnskap 2021 og årsberetning.

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



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 354 672.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 250 905.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bytte av lysarmatur og utskifting av vinduer.

Resultat

Årets resultat på kr 35 170 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 304 099.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

www.apeltunlien.no



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 404 000 til større vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene for 2022 er budsjettet til kr 38 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til kr 175 000.

Lån

Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettet til kr 57 700.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 35.170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 03.03.22
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

www.apeltunlien.no



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 354 672	1 296 860	1 356 000	1 376 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 354 672	1 296 860	1 356 000	1 376 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 959	-15 031	-14 495	-14 495
Styrehonorar	4	-99 000	-99 000	-102 800	-99 000
Revisjonshonorar	5	-5 338	-5 220	-5 338	-5 500
Andre honorarer		0	-7 600	0	-3 500
Forretningsførerhonorar		-55 760	-54 510	-55 870	-57 700
Konsulenthonorar	6	-4 671	-9 355	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-521 975	-347 630	-396 204	-404 000
Forsikringer		-122 474	-115 018	-125 000	-175 000
Energi/fyring		-43 506	-27 209	-30 000	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 744	-175 862	-180 000	-191 000
Andre driftskostnader	8	-198 480	-193 187	-265 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 250 905	-1 049 622	-1 174 707	-1 181 195
DRIFTSRESULTAT		103 767	247 238	181 293	194 805
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	192	0	0
Finanskostnader	9	-68 597	-79 216	-68 600	-79 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-68 597	-79 024	-68 600	-79 600
ÅRSRESULTAT		35 170	168 214	112 693	115 205
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		35 170	168 214		



Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

www.apeltunlien.no



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		100	2 917
Forskuddsbetalte kostnader		46 367	46 329
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		305 757	496 613
Sparekonto OBOS-banken		158	158
SUM OMLØPSMIDLER		352 382	556 018
SUM EIENDELER		352 382	556 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 516 510	-1 551 679
SUM EGENKAPITAL		-1 516 510	-1 551 679
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 820 609	1 956 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 820 609	1 956 989
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 147	2 798
Leverandørgjeld		30 665	139 186
Påløpte renter		379	380
Annen kortsiktig gjeld	12	9 092	8 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 283	150 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		352 382	556 018
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 01.03.2022

Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

Kristoffer Østby Blindheim /S/ Adrian Lindgren /S/ Veronika Olsen /S/ Berit Stavland /S/

10

Vedlegg 1

14 av 23

Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 004 508
Ekstra innbetaling	310 036
Dugnad	40 128
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 354 672

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 959

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 2020/2021, og er på kr 99 000.



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 338.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 671

SUM KONSULENTHONORAR -4 671

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -321 792

Drift/vedlikehold VVS -2 072

Drift/vedlikehold elektro -107 822

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 520

Drift/vedlikehold heisanlegg -59 650

Drift/vedlikehold brannsikring -8 953

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -6 969

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -9 327

Kostnader dugnader -871

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -521 975

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer -87 452

Snørydding -56 357

Gressklipping -44 794

Andre fremmede tjenester -271

Trykksaker -1 431

Andre kontorkostnader -3 569

Porto -1 708

Bank- og kortgebyr -2 898

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -198 480

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -68 597

SUM FINANSKOSTNADER -68 597



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



NOTE: 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-2 327 500	
Nedbetalt tidligere	370 511	
Nedbetalt i år	136 380	
		-1 820 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 820 609

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Honorar nøkkelansvarlig	-4 336
Påløpte kostnader	-4 756
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 092



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos Kjellfrid Nerhus, tlf 412 83 902.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Sameiet Apeltunlien 2,4 og 6

www.apeltunlien.no



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Nye heiser

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 17.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristoffer Østby Blindheim og Sigmund Milde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av andre honorar</p> <p>Honorar for nøkkelansvarlig settes til kr 3 500</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av nytt styre

Styremedlem (1 skal velges)

Adrian Lindgren

Styremedlem (1 skal velges)

Odrun Totland

Styreleder (1 skal velges)

Kristoffer Blindheim

Sak 7 Finansiering for maling av bygg

Hvilket forslag stemmer du for?

100% lånefinansiert

50% lånefinansiert og 50% ekstra innbetaling per seksjon

Kun ekstra innbetaling per seksjon

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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