



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANNSPEILET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 720 740	5 469 108
Sum inntekter		5 720 740	5 469 108
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	170 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	65 276
Annen driftskostnad		6 275 932	4 670 072
Sum kostnader		6 546 587	4 906 087
Driftsresultat		-825 847	563 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 998	25 913
Sum finansinntekter		52 998	25 913
Annen finanskostnad		119 427	92 468
Sum finanskostnader		119 427	92 468
Netto finans		-66 429	-66 555
Resultat før skattekostnad		-892 276	496 467
Årsresultat		-892 276	496 467
Totalresultat		-892 276	496 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-892 276	496 467
Sum overføringer og disponeringer		-892 276	496 467



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		106 031	171 306
Sum varige driftsmidler		106 031	171 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 031	171 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		596 296	553 031
Sum fordringer		596 296	553 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 029	2 140 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 029	2 140 512
Sum omløpsmidler		1 842 325	2 693 543
SUM EIENDELER		1 948 356	2 864 849

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			556 646
Udekket tap		335 630	
Sum opptjent egenkapital		-335 630	556 646
Sum egenkapital		-335 630	556 646
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 583 244	1 740 210
Sum annen langsiktig gjeld		1 583 244	1 740 210
Sum langsiktig gjeld		1 583 244	1 740 210
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 207	606
Leverandørgjeld		618 281	512 484
Annen kortsiktig gjeld		58 255	54 904
Sum kortsiktig gjeld		700 743	567 994
Sum gjeld		2 283 987	2 308 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 356	2 864 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366291

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANN SPEILET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 720 740	5 469 108
Sum inntekter		5 720 740	5 469 108
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	170 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	65 276
Annen driftskostnad		6 275 932	4 670 072
Sum kostnader		6 546 587	4 906 087
Driftsresultat		-825 847	563 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 998	25 913
Sum finansinntekter		52 998	25 913
Annen finanskostnad		119 427	92 468
Sum finanskostnader		119 427	92 468
Netto finans		-66 429	-66 555
Resultat før skattekostnad		-892 276	496 467
Årsresultat		-892 276	496 467
Totalresultat		-892 276	496 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-892 276	496 467
Sum overføringer og disponeringer		-892 276	496 467



Annen egenkapital		556 646
Udekket tap	335 630	
Sum opptjent egenkapital	-335 630	556 646
Sum egenkapital	-335 630	556 646
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 583 244	1 740 210
Sum annen langsiktig gjeld	1 583 244	1 740 210
Sum langsiktig gjeld	1 583 244	1 740 210
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 207	606
Leverandørgjeld	618 281	512 484
Annen kortsiktig gjeld	58 255	54 904
Sum kortsiktig gjeld	700 743	567 994
Sum gjeld	2 283 987	2 308 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 948 356	2 864 849



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNspeilet

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. 7644

Sameiet Vannspeilet



Velkommen til årsmøte i Sameiet Vannspeilet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7644>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Vannspeilet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Birthe Elisabeth Røed Buarø og Ellen Holmes Indahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 23



b) Styret foreslår føring av årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 400.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 400.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem og to medlemmer av valgkomiteen er på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Berg
Valgkomiteen innstiller Kjell Berg som styremedlem for 2 år.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Indahl
Ellen Indahl stiller til gjenvalg i valgkomiteen.
- Ruth Krokan
Ruth Krokan stiller til gjenvalg i valgkomiteen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Buarø	Grillstadfjæra 30
Styremedlem	Kjell Berg	Grillstadfjæra 46
Styremedlem	May Brocks	Grillstadfjæra 44
Styremedlem	Geir Atle Kattem	Grillstadfjæra 46
Styremedlem	Randi Helgesen Moe	Grillstadfjæra 20

Valgkomiteen

Ellen H. Indahl	Grillstadfjæra 20
Ruth H. Krokan	Grillstadfjæra 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post vannspeilet@obos.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 Vannspeilet

Sameiet består av 142 seksjoner.

Sameiet Vannspeilet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912294226, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 909

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

Sameiet Vannspeilet 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 BDO AS.



Styrets arbeid

I 2023 har styret holdt 10 formelle styremøter, et ordinært årsmøte og et beboermøte. I tillegg er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal.

I tillegg til løpende saksbehandling har styret i 2023 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- EL-bil ladning
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Hms
- Bråk fra tilliggende fellesarealer
- Bekjempelse av skjeggkre
- Driftsproblemer avfallshåndtering
- Avregningsmodell for fjernvarme
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må fortsatt sies å være under kontroll. Styret har hatt fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold har i 2023 vært sterkt økende og dette fremkommer i årsregnskapet med noter. Det samme gjelder kostnadene for energi, forsikring, kommunale avgifter og rentekostnader. En større vannlekkasje gjennom tak medførte store kostnader og er betalt via oppsparte vedlikeholdsmidler. Bygningsmassen passerer 10 år siden oppføring i 2013 og vedlikeholdskostnadene øker. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold for å møte dette, men det har også i år vært nødvendig med en økning av felleskostnadene. For detaljer vises til vedlagte årsregnskap.

El-bil ladning: Det er utarbeidet en rapport av Norsk Elbilforening som beskriver status på dagens anlegg og hvordan en sannsynlig utvikling vil være. Konklusjonen er at det er tilstrekkelig kapasitet med dagens løsning, men at det kan være behov for å sette begrensning på tilkoblet sikring til 16 ampere. Dette er nå innført som et krav ved installasjon av nye ladere. Eksisterende ladere kan settes til det samme via bilens programvare.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer: Det er i 2023 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- Heiskontroll i samtlige bygg
- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedringer av VVS og fjernvarmeanlegg.
- Oppfølgende behandlinger av skjeggkre.
- Utbedring av bygningsmassen og tak etter vannskader.



Vaktmestertjenester: Sameiet har avtale med Drift Oss om vaktmestertjenester, vintervedlikehold og gartnertjenester. Styret er meget god med de tjenestene som blir levert. Spesielt må nevnes at det ble anlagt flere kløverenger og insekthoteller på sameiets fellesområder.

HMS: Styret har løpende søkelys på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer, tak og lekeområder. Sameiet gjennomførte en fullskala brannøvelse den 23. mai. Alarm ble utløst i samtlige oppganger og alle beboere evakuerte ut av byggene. Det ble ikke avdekket feil på noen av varslingsanleggene. Brannvarslingsanlegget i kjelleren ble testet av Driftoss. I samarbeide med Obos er det utarbeidet en bærekraftsrapport for sameiet som skal benyttes i det videre HMS arbeidet.

Bråk fra tilliggende friarealer: Forstyrrelser og bråk fra tilliggende friarealer har bedret seg vesentlig sammenlignet med tidligere år. Noe av årsaken til dette må tillegges at Trondheim kommune monterte et gjerde mot kanalen. Dette har redusert farlige hendelser og støy i forbindelse med bading i kanalen. Saken om badetrappen er enda ikke avsluttet og Velforeningen representerer alle sameiene på Grilstad Marina mot Trondheim kommune i denne saken.

Bekjempelse av skjeggkre: Etter funn av skjeggkre vinteren 2022 i noen leiligheter, ble det iverksatt en behandling for utryddelse i hele sameiet våren 2022 og med en oppfølgende behandling høsten 2022. Avtale ble inngått med Pelias AS som gjennomførte behandlingene. Som ekstra tiltak ble det gjennomført kontroller i løpet av 2023. Det ble ikke avdekket nye funn i disse kontrollene, men sameiet har forlenget avtalen med Pelias dersom nye tilfeller blir avdekket.

Driftsproblemer avfallshåndtering: Anlegget kom i drift igjen i 2023. Problemene berørte alle sameiene på Grilstad Marina. Det har vært en del problemer etter igangsettelse og disse blir fortløpende håndtert av Trondheim renholdsverk.

Avregningsmodell for fjernvarme: Årsmøtet i 2023 besluttet at fjernvarmen og vann skulle avregnes individuelt. Med bakgrunn i dette ble det inngått en avtale med Techem om installasjon av nye målere, drift og avregning av forbruk. Installasjon ble gjennomført i perioden 23. oktober til 3. november. Driftoss ble engasjert som teknisk prosjektledelse. Individuell avregning settes i gang fra og med 1. januar 2024.

Velforeningen Grilstad Marina: Sameiet er medlem i velforeningen og et av styremedlemmene i Vannspeilet er valgt inn som styremedlem og deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene på Grilstad Marine i flere saker. Dette gjelder blant annet støy fra tilliggende friområder, farefull bading i kanalen, problemer med søppelsugene på Grilstad med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.



Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, men overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

Telia (tidligere Get): Avtale om TV/bredbånd.

Avtalen ble reforhandlet i samarbeide med de andre sameiene på Grilstad Marina. Avtalen er økonomisk gunstig og ble reforhandles våren 2023. Det har vært en del problemer med TV-leveransen og dette ble adressert. Problemene er nå løst.

Driftoss: Avtale om sommer- og vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnerntjenester. Avtalen fungerer meget godt.

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Avtalen som tidligere er inngått med OBOS om forretningsførsel og regnskap fungerer fortsatt meget godt.

Thyssen Heis: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet. Leverandøren har i 2023 gjennomført en total gjennomgang av sameiets el-installasjoner og brannvarslingssystem.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden. Har i 2023 gjennomført en total årlig gjennomgang og utbedring.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrislingsanlegg. Har i 2023 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Pelias: Har vært ansvarlig for kontroll og utryddelse av skjeggkre. Ny avtale ble inngått i 2023 for framtidige kontroller.

Ladestasjoner for elbiler øker i antall og det regnes med fortsatt vekst. Etter årsmøtets beslutning om at dagens løsning fortsetter, er det fortsatt krav om at nye stasjoner monteres for egen regning og skal være av typen «mode 3». «Hytteladere» tillates fortsatt ikke.

Styret mottok flere også i 2023 søknader om oppsett av gjerder og overbygg på terrasser. Det tillates oppsett av gjerder på bakkeplan etter samme utforming som terrassene over (glassgjerde).



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vaktmestertjenester. Det er nødvendig å presisere at underleverandører fakturerer vaktmester i forbindelse med utbedringer. Posten vaktmestertjenester i regnskapet vil derfor inkludere disse kostnadene. Det arbeides med å skille disse postene i senere årsregnskap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Underskuddet skyldes to vesentlige forhold:

- 1) Vedlikehold av bygningsmassen (inkludert større reparasjoner etter lekkasjer gjennom tak)
- 2) Energikostnader: Det er innkrevd for lite andel fjernvarme over felleskostnadene. Energikostnadene ble spesielt store mot slutten av året grunnet en lang kuldeperiode.

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 1 141 582.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Vannspeilet.

Lån

Sameiet Vannspeilet har lån i OBOS-banken. Annuitetslån, månedlig forfall. 8,37% flytende rente pr 15.02.2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnadene fra 01.01.2024:

Felleskostnader er økt med 10%
Felleskostnader lik er økt med kr 163 pr seksjon
Lån økte med kr 6,5%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VANNSPEILET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VANNSPEILET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Penneo Dokumentnøkkel: 7A7NZ-HECIQ-GLDLX-GE1EQ-EMATW-XIAY5



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: 7A7NZ-HECIQ-GLDLX-GETEQ-EMATW-XIAY5



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."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 12:08:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7A7NZ-HEC1Q-GLDLX-GE1EQ-EMATIV-XIAY5

Dokumentet er signert digitalt, med **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>

13 av 23 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf



SAMEIET VANNSPEILET ORG.NR. 912 294 226, KUNDENR. 7644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 720 740	5 469 108	5 721 000	5 349 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 720 740	5 469 108	5 721 000	5 349 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-21 099	-25 380	-26 141
Styrehonorar	4	-180 000	-149 640	-180 000	-185 400
Avskrivninger	13	-65 276	-65 276	0	0
Revisjonshonorar	5	-19 502	-25 949	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-177 335	-170 490	-177 400	-183 000
Konsulenthonorar	6	-43 219	-68 383	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 833 087	-1 253 583	-1 582 000	-1 660 000
Forsikringer		-404 760	-355 266	-390 800	-445 000
Kommunale avgifter	8	-25 959	-4 303	-35 000	-25 000
Kostnader sameie		-112 407	0	-50 000	-54 000
Energi/fyring	9	-1 498 534	-1 211 602	-1 200 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-854 686	-757 058	-800 000	-838 320
Andre driftskostnader	10	-1 306 443	-823 437	-870 500	-859 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 546 587	-4 906 087	-5 373 580	-4 878 861
DRIFTSRESULTAT		-825 847	563 021	347 420	470 139
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 998	25 913	0	0
Finanskostnader	12	-119 427	-92 468	-117 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 429	-66 555	-117 000	-122 000
ÅRSRESULTAT		-892 276	496 467	230 420	348 139
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	496 467		
Fra opptjent egenkapital		-556 646	0		
Udekket tap		-335 630	0		



11

Sameiet Vannspeilet

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	106 031	171 306
SUM ANLEGGSMIDLER		106 031	171 306
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 644	10 320
Forskuddsbetalte kostnader		585 652	542 711
Driftskonto OBOS-banken		243 726	526 661
Sparekonto OBOS-banken		18 611	810 272
Sparekonto OBOS-banken II		983 692	803 579
SUM OMLØPSMIDLER		1 842 325	2 693 543
SUM EIENDELER		1 948 356	2 864 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	556 646
Udekket tap	14	-335 630	0
SUM EGENKAPITAL		-335 630	556 646
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 583 244	1 740 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 583 244	1 740 210
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 816	54 904
Leverandørgjeld		618 281	512 484
Påløpte renter		10 981	606
Påløpte avdrag		13 226	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 439	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		700 743	567 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 356	2 864 849

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.02.2024
Styret i Sameiet Vannspeilet

Frank Buarø /s/ Kjell Berg /s/ May Brocks /s/ Geir Atle Kattem /s/

Randi Helgesen Moe /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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 445 280
Felleskostnader lik	76 140
Fjernvarme	947 412
TV/bredbånd	798 624
Lån	275 156
Vedlikeholdssparing	139 128
Garasje	39 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 720 740

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 439, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 502.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -16 344

Norsk elbilforening, laderådgivning -26 875

SUM KONSULENTHONORAR -43 219

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -723 665

Drift/vedlikehold VVS -23 786

Drift/vedlikehold elektro -29 398

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -326 490

Drift/vedlikehold heisanlegg -362 988

Drift/vedlikehold brannsikring -136 843

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -22 703

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -197 214

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 833 087

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -25 200

Avregning vann- og avløpsavgift 2022 -759

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -25 959

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -304 180

Fjernvarme -1 194 353

SUM ENERGI / FYRING -1 498 534

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

Lokalleie	-2 984
Container	-26 862
Skadedyrarbeid	-95 423
Diverse leiekostnader	-6 496
Driftsmateriell	-18 027
Lyspærer og sikringer	-14 704
Vaktmestertjenester	-726 865
Vakthold	-3 206
Renhold ved firmaer	-264 561
Snørydding	-125 455
Andre fremmede tjenester	-2 849
Kontor- og datarekvisita	-2 249
Trykksaker	-2 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 439
Andre kontorkostnader	-37
Porto	-2 905
Bank- og kortgebyr	-5 398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 306 443

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 340
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 334
SUM FINANSINTEKTER	52 998

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-119 291
Andre rentekostnader	-136
SUM FINANSKOSTNADER	-119 427



15

Sameiet Vannspeilet

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Kostpris	203 776	
Avskrevet tidligere	-81 511	
Avskrevet i år	-40 755	
		81 511
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	122 601	
Avskrevet tidligere	-73 561	
Avskrevet i år	-24 520	
		24 520
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		106 031
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-65 276

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	259 790	
Nedbetalt i år	156 966	
		-1 583 244
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 583 244

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg for styremiddag 2023	-5 439	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-5 439

Vedlegg 1

19 av 23 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19910740. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 7644 Selskapsnavn: Sameiet Vannspeilet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Birthe Elisabeth Røed Buarø og Ellen Holmes Indahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 400.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjell Berg

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Ellen Indahl

Ruth Krokan



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.