



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 816  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### 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, 29.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		936 725	876 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>936 725</b>	<b>876 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	33 545
Annen driftskostnad		727 007	655 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>784 057</b>	<b>688 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>152 668</b>	<b>188 183</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 878	21 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 878</b>	<b>21 543</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 878</b>	<b>21 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 546	209 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 254	91 109
Sum fordringer		97 254	91 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 857	1 082 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 857	1 082 422
Sum omløpsmidler		1 369 110	1 173 531
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 319 511	1 140 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 319 511</b>	<b>1 140 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 319 511</b>	<b>1 140 965</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 651	20 552
Annen kortsiktig gjeld		16 949	12 015
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 600</b>	<b>32 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 600</b>	<b>32 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415043

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 816  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

#### 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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 998 755 816  
SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		936 725	876 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>936 725</b>	<b>876 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	33 545
Annen driftskostnad		727 007	655 215
<b>Sum kostnader</b>		<b>784 057</b>	<b>688 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>152 668</b>	<b>188 183</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 878	21 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 878</b>	<b>21 543</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 878</b>	<b>21 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 546	209 726
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>



Organisasjonsnr: 998 755 816  
SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 254	91 109
Sum fordringer		97 254	91 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 857	1 082 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 857	1 082 422
Sum omløpsmidler		1 369 110	1 173 531
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 319 511	1 140 965
Sum opptjent egenkapital		1 319 511	1 140 965



Sum egenkapital	1 319 511	1 140 965
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	32 651	20 552
Annen kortsiktig gjeld	16 949	12 015
Sum kortsiktig gjeld	49 600	32 567
Sum gjeld	49 600	32 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 369 110	1 173 531



Organisasjonsnr: 998 755 816  
SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6

15. mai 2023

Selskapsnummer: 1677





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Nærbø Bibliotek, Dalvegen 21, Nærbø.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Analoge stemmer kan leveres personer i styret, eventuelt postkassene deres.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Husordensregler 1
7. Endring av Husordensregler 2
8. Endring av Husordensregler 3
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Anders Molland fra OBOS er valgt.

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

Arna Hauge og Martin Lindhjem 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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 1677 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

*I en oversikt sendt ut av OBOS Eiendomsforvaltning den 28. februar i år, vises gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 for 3754 boligselskap som forvaltes av OBOS. Honoraret fastsettes basert på antall boliger pr selskap, og for et sameie med 31-80 boliger er gjennomsnittet pr bolig oppgitt til kr 1.821,- for 2022.*

*Vårt sameie har 43 boliger, og med et snitt på kr 1.821,- pr bolig ville vårt styrehonorar for 2022 vært på kr 78.303,-.*

*Styret foreslår derfor å øke styrehonoraret for 2022 til kr 60.000,-, som fortsatt ligger godt under gjennomsnitt for tilsvarende boligselskap.*

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-



Sak 6

## Endring av Husordensregler 1

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifm HMS-runder kan det virke som det er behov for noe presisering av innholdet i dagens husordensregler.

Husordensreglens § 1 – Fellesarealer, i forlengelse av 1. avsnitt, legge til følgende tekst:

Garasjeplan skal holdes ryddig. Den enkelte garasjeplass skal ikke være lagringsplass for annet enn motorkjøretøy og sykkel. Av brann hensyn er det viktig at det ikke oppbevares ekstra drivstofftanker og/eller gassflasker eller møbler i garasjen.

### Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 7

## Endring av Husordensregler 2

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglens § 1 – Fellesarealer, 2. avsnitt, endre dagens tekst fra:

«Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.»

Endres til:

«Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende, plikter beboerne å frakte vekk selv, f.eks til Pytten på Nærbø.»

### Forslag til vedtak

Endring godkjennes



Sak 8

### Endring av Husordensregler 3

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensreglens § 1 – Fellesarealer, i forlengelse av 3. avsnitt, legge til følgende tekst:

Sameiets vannposter skal ikke benyttes til vasking av private kjøretøy/tilsvarende. Disse er kun beregnet for nødvendig spyling av avfallskonteinere og uteområder.

**Forslag til vedtak**

Endring godkjennes

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Utne
- Kjell Henning Eriksen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksandar Avramov
- Kandidat tas på årsmøte

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnar Bø



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans Utne	Kvibakken 6
Styremedlem	Karen Haugland	Kvibakken 6
Styremedlem	Martin Lindhjem	Kvibakken 2, H0405
Varamedlem	Gunnvor Engtrø	Kvibakken 6
Varamedlem	Arna Synnøve Hauge	Kvibakken 4

### Valgkomiteen

Sameiet har ikke egen valgkomite, men ønsker eller forslag sendes styret.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kvibakken246@styrommet.no](mailto:kvibakken246@styrommet.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 Kvibakken 2, 4 og 6

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998755816, og ligger i HÅ kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 1160

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

Sameiet Kvibakken 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 5 styremøter, i tillegg til utstrakt bruk av epost hvor dette har vært formålstjenlig.

## Drift og vedlikehold.

Foruten løpende vedlikehold og vanlig etterforsyning av forbruksmateriell så fikk styret en liten utfordring ifm leveranse av nye filtre til Flexit ventilasjonsanleggene. Her viste det seg at tidligere leverandør ikke var tilgjengelig lenger, og at videre etterforsyning måtte tas med ny leverandør (Luftig as). Dette var årsaken til at filtrene ankom betraktelig senere enn normalt. Samme firma stilte samtidig spørsmål om når ventilasjonsanleggene sist hadde hatt ettersyn eller service, noe vi ikke kunne se hadde skjedd etter bygningenes oppføring. Normalt anbefales hvert 5. eller 6. år. Vi mottok deretter et godt tilbud på full gjennomgang av samtlige leiligheters ventilasjonssystem, som styret godkjente. Planen er å gjennomføre dette på vårrparten 2023. Det er viktig i denne sammenheng at firmaet får full tilgang til den enkeltes leilighet når arbeidet skal utføres.

Strømprisene har steget, som alle vet, og i den sammenheng ble det vurdert å erstatte dagens belysning i garasjeanleggene i nr 4 og 6 med LED, tilsvarende det som er gjort i nr 2. Dette arbeidet vil bli gjennomført senere da vi på det tidspunkt hadde en større beholdning av eldre lysstoffrør og tennere på lager.

Her kan også nevnes at vi ikke har regulert ladeprisen gjennom Smartly for Elbil i denne perioden, den har vært den samme hele året uavhengig av variasjoner på nettleie/tilsv. På vårrparten ble det registrert at to utvendige fellesboder var vanskelig å åpne grunnet ising og snø (for liten avstand mellom dørterskel og bakkenivå). Dette ble utbedret ved å heve dørene rundt 10-15 cm. I etterkant ble styret gjort oppmerksom på at dette var problemer med flere av bodene, primært dem ved nr 2. Men, her var det snakk om både råte i karmen og fuktskade på dørbladet. Her vil styret minne eierne om at evt skader skal fremmes styret så tidlig som mulig slik at vi unngår uforholdsmessig store utgifter ved at det går for lang tid fra problem er oppdaget, til varsling foreligger. Utbedring av disse skadene er lagt inn på budsjettet for 2023.

På vårrparten ble våre parkeringsplasser utstyrt med godkjente Parkering forbudt skilt, samt at alle de utvendige parkeringsplassene ble malt på nytt. Håpet er at dette holder i 5-7 år.

Vi har hatt utfordringer med manglende kvalitet på utført rengjøring av innvendige fellesarealer (trappehus osv). Dette ble tatt opp med ansvarlig firma og resultatet har blitt bedre. Vi ble videre enig om at vask av innvendige fellesarealer skulle foretas to ganger på måned i vinterhalvåret siden vi gjerne drar med oss mer skitt inn på vinteren enn i vår-/sommersesong. Resten av året blir det en gang pr mnd som før.

En annen utfordring har vært kvaliteten på klipping av gressplener. Her har styret hatt gjentatte omganger med aktuelt firma for å avklare hva som kan gjøres for at vi skal bli fornøyde med det arbeidet som utføres. I første omgang fikk vi tilbakebetalt deler av betalte kostnader, og deretter ble vi enig om at vi var nødt til å foreta en helhetsvurdering av vårt behov i forhold til hva firmaet kunne utføre. Denne saken ble avklart rundt nyttår, også når det gjelder stell av planter og busker. En liten utfordring i tillegg er at plenen på vestsiden av nr 2 inneholder veldig mye mose, noe som skal ses nærmere på til kommende sesong.



Vi har en del eldre beboere i Sameiet, og det ble derfor sendt ut en forespørsel om hva det ville koste oss å få montert elektriske døråpner på branndører (hoveddør, dør mellom trappehus og mellomgang, samt dør inn til garasjeanlegg). Etter mottak av to anslag endte vi opp med en kostnad på ca 1 million kroner: Vi har derfor skrinlagt dette inntil videre, men vil nok komme tilbake til dette på et senere tidspunkt, og da gjerne i meget begrenset antall.

Styret er gjort oppmerksom på at det er noen som sliter med låsesylindre i dør inn til leilighet, dvs at låsen henger når du setter i nøkkel. Etter konsultasjon med Certego (tidligere Assa Abloy) vil vi gå til anskaffelse av en spesiell låsespray som ikke tetter låsens innvendige deler, f.eks slik WD-40 vil gjøre over tid. Dette kommer vi tilbake til på nyåret.

Det er også rapportert vansker med å få åpnet skrue og deksel for skifte av lyspærer på utvendig lysarmatur, slik som på altan, bodvegger og ved inngangsdører i nr 2. Saken er tatt opp med leverandør/montør for å finne en løsning. Styret har tegnet kollektivt medlemskap i Huseierne da dette ble anbefalt. Dette vil gi oss en bedre kompetanseplattform for evt skader eller saker vi måtte komme opp i. I september ble det påvist vannlekkasje i trappehus 4. etg i nr 6, som skjedde ifm kraftige vind- og regnbyger. Saken ble meddelt forsikrings-selskapet, som sendte takstmann for å se på saken. Vedkommende fant intet påviselig, og saken ble derfor stilt i bero inntil videre.

Med tanke på kommende år så legger styret opp til å gjennomføre to større prosjekter:

- Rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg for bygg og samtlige boenheter
- Reparasjon og vedlikehold av utvendige boddører

Hilsen Styret

Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6



## **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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **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 1 319 510,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000,- til større vedlikehold som omfatter ventilasjonsanlegg. Resterende er normal budsjettering for vedlikehold samt bygging av buffer for fremtidig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HÅ kommune

Det er budsjettert med 6,5% økning i kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 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 Kvibakken 2, 4 og 6.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvibakken 2, 4 og 6 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 21 4077 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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>.

Oslo, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6 ORG.NR. 998 755 816, KUNDENR. 1677

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	925 260	876 885	925 000	925 000
Ladeinntekter EL- bil		11 428	0	0	0
Andre inntekter	3	37	58	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>936 725</b>	<b>876 943</b>	<b>925 000</b>	<b>925 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 145	-4 145	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-29 400	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 295	-4 500	-5 600
Forretningsførerhonorar		-89 778	-87 245	-89 426	-94 300
Konsulenthonorar	7	-4 100	-3 449	-3 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-174 839	-188 589	-240 000	-538 400
Forsikringer		-181 018	-168 524	-185 376	-199 100
Kommunale avgifter	9	-2 907	-2 719	-2 887	-3 150
Energi/fyring		-104 081	-81 304	-60 000	-117 500
TV- anlegg/bredbånd		-50 929	-9 791	-64 500	0
Andre driftskostnader	10	-111 731	-108 299	-88 450	-140 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-784 057</b>	<b>-688 760</b>	<b>-767 784</b>	<b>-1 160 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>152 668</b>	<b>188 183</b>	<b>157 216</b>	<b>-235 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 878	21 543	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 878</b>	<b>21 543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>178 546</b>	<b>209 726</b>	<b>157 216</b>	<b>-235 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		178 546	209 726		





**SAMEIET KVIBAKKEN 2, 4 OG 6**  
**ORG.NR. 998 755 816, KUNDENR. 1677**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 212	3 699
Forskuddsbetalte kostnader		93 608	87 410
Andre kortsiktige fordringer	12	2 434	0
Driftskonto OBOS-banken		501 906	517 294
Sparekonto OBOS-banken		769 951	565 128
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 319 511	1 140 965
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 319 511</b>	<b>1 140 965</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 949	12 015
Leverandørgjeld		32 651	20 552
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 600</b>	<b>32 567</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 369 110</b>	<b>1 173 531</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hå, 01.03.2023  
Styret i Sameiet Kvibakken 2, 4 Og 6

Hans Utne /s/

Karen Haugland /s/

Martin Lindhjem /s/





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	860 760
Fibertilknytning Altibox	64 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>925 260</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	37
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 100</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 274
Drift/vedlikehold elektro	-6 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 488
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 862
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 562
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-174 839</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-311
Avløpsavgift	-2 596
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 907</b>

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

Lyspærer og sikringer	-2 520
Renhold ved firmaer	-82 572
Snørydding	-19 219
Andre fremmede tjenester	-791
Kontor- og datarekvisita	-534
Trykksaker	-35
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-80
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 030
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 731</b>





**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 902
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 878</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Smartly desember 2022	2 434
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 434</b>





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81767082. 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](mailto: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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 1677 **Selskapsnavn:** Sameiet Kvibakken 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):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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