



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 941 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### 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, 22.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022           | 2021     |
|--|------|----------------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                |          |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                |          |
| Annen driftsinntekt                          |      | 575 386        |          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>575 386</b> | <b>0</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                |          |
| Annen driftskostnad                          |      | 361 327        |          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>361 327</b> | <b>0</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>214 059</b> | <b>0</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                |          |
| Annen renteinntekt                           |      | 280            |          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>280</b>     | <b>0</b> |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>       | <b>0</b> |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>280</b>     | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>214 339</b> | <b>0</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>214 339</b> | <b>0</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>214 339</b> | <b>0</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>214 339</b> |          |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                |          |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 214 339        |          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>214 339</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                           |      | 56 886         |          |
| Sum fordringer                             |      | 56 886         | 0        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |          |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0        |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 190 249        |          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 190 249        |          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 247 135        | 0        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>247 135</b> | <b>0</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                 |      | 214 339        |          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>214 339</b> |          |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>214 339</b> | <b>0</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                   |      | 24 856         |          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 7 940          |          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>32 796</b>  | <b>0</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>32 796</b>  | <b>0</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>247 135</b> | <b>0</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444839

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 928 941 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 928 941 647  
SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b> |
|--|-------------|----------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                |             |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                |             |
| Annen driftsinntekt                          |             | 575 386        |             |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>575 386</b> | <b>0</b>    |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                |             |
| Annen driftskostnad                          |             | 361 327        |             |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>361 327</b> | <b>0</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>214 059</b> | <b>0</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                |             |
| Annen renteinntekt                           |             | 280            |             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>280</b>     | <b>0</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>       | <b>0</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>280</b>     | <b>0</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>214 339</b> | <b>0</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>214 339</b> | <b>0</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>214 339</b> | <b>0</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>214 339</b> |             |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                |             |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 214 339        |             |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>214 339</b> |             |



Organisasjonsnr: 928 941 647  
SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19

## 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                           |      | 56 886         |          |
| Sum fordringer                             |      | 56 886         | 0        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |          |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0        |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 190 249        |          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 190 249        |          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 247 135        | 0        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>247 135</b> | <b>0</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                          |      | 214 339        |          |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | 214 339        |          |



|                                      |         |   |
|--------------------------------------|---------|---|
| Sum egenkapital                      | 214 339 | 0 |
| Gjeld                                |         |   |
| Langsiktig gjeld                     |         |   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0       | 0 |
| Annen langsiktig gjeld               |         |   |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 0       | 0 |
| Sum langsiktig gjeld                 | 0       | 0 |
| Kortsiktig gjeld                     |         |   |
| Leverandørgjeld                      | 24 856  |   |
| Annen kortsiktig gjeld               | 7 940   |   |
| Sum kortsiktig gjeld                 | 32 796  | 0 |
| Sum gjeld                            | 32 796  | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD             | 247 135 | 0 |



Organisasjonsnr: 928 941 647  
SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19

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 Spondalen 17 og 19

24. mai 2023

Selskapsnummer: 2122





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Spondalen 17 og 19

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:

24. mai 2023 kl. 18:00, Haukedalen skole.

### 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

Årsmøtet finner sted onsdag 24. mai 2023 i klasserom Haukedalen skole.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Filter til ventilasjonsanlegget
7. Søknad om å sette inn vinduer i leilighet 19, Spondalen 17.
8. Fullmakt til styret
9. Aktuell orientering fra styret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Spondalen 17 og 19**



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.

### Styrets innstilling

Styreleder Karl Johan Hallaråker leder møtet

### Forslag til vedtak

Styreleder Karl Johan Hallaråker leder møtet

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.

### Styrets innstilling

Det velges to av de frammøtte til å signere protokollen sammen med møteleder

### Forslag til vedtak

Disse ble valgt:

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Innkalling og sakliste godkjennes.



**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. 2122 Årsrapport og regnskap 2022 (1).pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.500,- for 2022 og de fem første månedene av 2023. Forslaget bygger på Obos sitt foreslåtte budsjett for 2022.

**Styrets innstilling**

Styrets honorar for 2022 og de fem første månedene 2023 fastsettes til kr 42.500,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.500,-.

Sak 6

**Filter til ventilasjonsanlegget**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Filtertil ventilasjonsanlegget i leilighetene er i prinsippet hver seksjonseiers ansvar. Det er viktig at alle skifter filter minst en gang pr år. For å være sikker på at alle gjør det, har flere sameier bestemt at styret kjøper inn originalfilter, og at det inkluderes i fellesutgiftene. Styret har levert ut første skifte høsten 2022. Styret har også kjøpt inn filter som dekkes av sameiet for skifte dette året. Styret vil foreslå for årsmøtet at styret kjøper inn filter årlig, og at det tas med i fellesutgiftene fra og med 2024. Pris p.t. er i underkant av kr 500,- og gir da lite utslag hver måned.

### **Styrets innstilling**

Styret tror det er best om styret kjøper inn filter til ventilasjonsanlegget.

### **Forslag til vedtak**

Styret kjøper inn filter til ventilasjonsanlegget, og at det beregnes med i fellesutgiften.

Sak 7

## **Søknad om å sette inn vinduer i leilighet 19, Spondalen 17.**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Innehaver av leilighet 19, Spondalen 17 ønsker å sette inn nye vinduer i stuen i sin leilighet. Det er lagt fram skisse som viser forslaget.

### **Styrets innstilling**

Styret ser ingen hindringer ved at søknaden imøtekommes. De foreslåtte vinduene er lik andre på samme side. Denne siden vender også bort fra vår andre bygning (Spondalen 19). Styret innstiller derfor positivt til årsmøtet. Innstillingen forutsetter godkjenning fra offentlige myndigheter og at seksjonseier selv bærer alle utgifter i saken.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner søknaden om nye vinduer i leilighet 19, Spondalen 17.- Godkjenningen forutsetter godkjenning fra offentlige myndigheter og at seksjonseier selv bærer alle utgifter i saken.

### **Vedlegg**

2. A40 Fasader.pdf



Sak 8

## Fullmakt til styret

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret får inn spørsmål fra seksjonseiere om en del spørsmål vedr verandaene som for eksempel gulvlegging, og vindskjerming når en oppholder seg på verandaene.

### Styrets innstilling

Styret ser at andre blokker i området har løst f.eks vindskjerming på forskjellig vis. Styret mener det er viktig at slike spørsmål forelegges styret slik at en finner gode løsninger som kan tilpasses bygning og omgivelser. Det skulle ikke være nødvendig å legge hvert spørsmål fram for et årsmøte. Styret vil vurdere om det kan bli nødvendig å lage retningslinjer for slike spørsmål. Skulle det bli behov for det, vil styret fremme slike for et ekstra årsmøte eller for årsmøtet 2024.

### Forslag til vedtak

Styret får årsmøtets fullmakt til å avgjøre søknader om vindskjerming og l på verandaene i Sameiet.

Sak 9

## Aktuell orientering fra styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter det formelle årsmøtet ønsker styret å gi årsmøtet aktuell informasjon, og svare på spørsmål fra årsmøtet. Et sammendrag av dette legges også ut på Vibbo etter årsmøtet.

### Styrets innstilling

Styret finner det naturlig å gi årsmøtet aktuell informasjon og svare på spørsmål som en må ha. Dette er ikke vedtakssaker, men viktig i relasjonen mellom styret og seksjonseierne.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen til orientering.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Styret ble valgt for to år på første årsmøte februar 2022 og er sameiets tillitsvalgte:

### Styret

|             |                        |                |
|-------------|------------------------|----------------|
| Leder       | Karl Johan Hallaråker  | Spondalen 19   |
| Styremedlem | Bernt Stensaker        | Spondalen 19   |
| Styremedlem | Tone Skorpholm Totland | Spondalen 17 B |
| Styremedlem | Marion Irene Waage     | Spondalen 19   |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på leders telefon [tlf 90989627], og e-post [Spondalen17og19@styrommet.no](mailto:Spondalen17og19@styrommet.no) el [kj.hallaraker@gmail.com](mailto:kj.hallaraker@gmail.com)

Se Sameiet Spondalen 17 og 19s hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Spondalen 17 og 19

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Spondalen 17 og 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928941647, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

|     |     |
|-----|-----|
| 187 | 523 |
|-----|-----|

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

Sameiet Spondalen 17 og 19 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Regnskap 2022 med noter samt styrets budsjett for 2023 (høyre kollone) følger vedlagt.



Sameiet Spondalen 17 og 19

## Styrets arbeid

Styret har sendt ut som foreløpig årsrapport 2022 på Vibbo. Denne skulle gi en grei oversikt over styrets arbeid så langt, og tas inn her:

## Sameiet Spondalen 17 og 19

### Styrets foreløpige årsrapport 2022

Godt nyttår til alle!

Styret har utarbeidet en enkel foreløpig årsrapport for 2022, første år i vårt sameie. Styret vil legge en endelig rapport fram for årsmøtet i juni.

Rapporten er en enkel oversikt over styrets arbeid gjennom året og avsluttes med noen signaler for 2023.

### Ekstra generalforsamling februar 2022.

Denne ble holdt i Obos lokaler Inger Bang Lunds vei 4 i februar. Her fikk seksjonseierne/beboerne generell orientering, styret ble valgt for to år, det ble vedtatt vedtekter, og forslag til budsjett ble lagt fram fra Obos.

Karl Johan Hallaråker ble valgt til styreleder, og styret konstituerte seg etter møtet med Bernt Stensaker som nestleder. Styremedlemmer er Marion Waage og Tone S Totland.

### Styrets mandat

Styrets mandat er ansvar for "sameiet" utenom den enkelte sin seksjon innvendig. Styret har likevel prøvt å være behjelpelig med spørsmål fra seksjonseiere når de har tatt kontakt. Eksempel er ventilasjonsanlegget og skifte av filter, og spørsmål om Obos/Block Watnes ferdiggjøring inne.

### Styremøter

Styret har i 2022 hatt 7 formelle styremøter og behandlet 55 saker. I tillegg har styret hatt gjenvlig kontakt seg imellom om sitt arbeid.

Styret har hatt sine møter vekselvis hos styremedlemmene og slik ikke hatt utgifter til møtene.

Hvert styremøte har startet med godkjenning av innkalling og sakliste og deretter gjennomgang av protokoll fra sist møte. Styret har gjennomført møtene i styrerommet i Obos-systemet i henhold til deres opplegg.

Styret overtok ansvar for uteområdet ved første innflytting i mars etter gjennomgang med byggeleder og aktuelle firma. Styret og byggeleder besiktiget også nærområdet med prosjektkart for "vårt nærområde".

Første halvår ble mye brukt til å skaffe oversikt og avklare serviceavtaler. Det ble utarbeidet forslag til "husordensregler" som ble vedtatt i ekstra generalforsamling i juni - samtidig med beboermøte 15.06.



Høstens styremøter har gått med til avklaring med Obos sin ferdiggjøring, budsjettarbeid for 2023 og andre aktuelle påkommende saker.

Det har tatt styret en god del arbeid med å avklare detaljer om innholdet i fellesutgiftene og særlig de forskjellige strømregningene. Jfr infobrevet nylig om avklaring med Eviny (tidligere BKK).

Styret har også brukt en del tid på avklaring om nabovarsel for nybyggingen på tomten til nr. 27. Det berører først og fremst seksjonene med utsikt den veien. Styret har hatt kontakt med disse, og også bemerket til Obos at deres mottatte nabovarsel burde blitt videreformidlet til vårt sameie og aktuelle beboere.

Ut over høsten har styret arbeidet med avklaring om uteområdene med Obos og nærliggende sameier. Endelig avklaring vil komme i 2023. Det er klart at vårt sameie etter fordelingsbrøk må dele utgifter med andre for vedlikehold av biranlegget, strøm til veilys, og snørydding.

### **Infobrev**

Styret har forsøkt å holde Seksjonseierne/ beboerne orientert gjennom infobrev på Vibbo. Vi oppmuntrer alle til å repetere disse. Fint om en også repeterer vedtektene og husordensreglene slik at en er godt orientert om formelle spørsmål som gjelder for vårt sameie.

### **Brannøvelse**

Styret gjennomførte brannøvelse første juni. Det er viktig at slik øvelse holdes med visse mellomrom. Når brannalarmen går, må en handle ansvarlig og følge de regler som gjelder. Utløses brannalarmen i ens leilighet, følger en instruksjonen som er oppslått i leiligheten og finnes i husordensreglene. En har to min på seg til å slå av falsk alarm. Går brannalarmen i byggene, må en gå ned til samlingsplass eller om det er umulig, gi seg til kjenne på verandaen. Ingen må slo seg til ro med at det sikkert "bare" er øvelse.

### **Ventilasjonsanlegget og filter**

Som nevnt har styret hatt kontakt om ventilasjonsanlegget og skifte av filter. Filteropplegget er programert for 6 måneder, da begynner panelet å blinke. Installatør har opplyst at det må skiftes minst en gang pr år. En kan støvsuge når det blinker etter halvt år, om en ikke skifter. Minst et årlig skifte er viktig - ellers kan det forårsake fuktighetsskade både i egen leilighet og bygget som sådant. Første filter ble som kjent innkjøpt av styret og fakturert i felleskostnadene. Hvordan vi skal gjøre det framover, vil styret komme tilbake til innen mars. Formelt er filterskifte og kostnaden hver seksjonseiers ansvar.

### **Beboersamlinger**

Styret har gjennomført to mer sosiale samlinger. Først et beboermøte 15. juni med godt frammøte, og så en kveld ute på amfiområdet rundt bålpanne med pølser og gløgg i adventstiden 25. november.



## Regnskap 2022

Regnskap 2022 er revidert. (Revisorrapport og regnskap er vedlagt) Resultatregnskapet viser følgende nøkkeltall: Driftsinntekter kr 575 386, driftskostnader kr 361.327, og årsresultat kr 214.339. Sameiet har relativt grei økonomi, og starten på kapital til framtid vedlikehold og investering gir etter styrets vurdering grei forutsigbarhet.

## Signaler for 2023

### Fellesutgifter

Det var med lite lyst at styret måtte legge så mye på fellesutgiftene for 2023. Styret må uttrykke takk til seksjonseierne for forståelse for dette. Årsaken var som orientert om, først og fremst at budsjettet fra Obos for 2022 var svært lavt uten kostnadene til serviceavtaler som måtte inngås, økte strømutfgifter, og start på opparbeidelse av kapital til framtidig vedlikehold. Det siste finner styret viktig for å unngå at vi som seksjonseiere om et visst antall år får stor regning for større reparasjon/vedlikehold. Det er langt bedre å ta slikt over år.

### Telia

Styret har fått melding fra Telia via Obos om at i og med at regjeringen i statsbudsjettet for 2023 har fjernet moms på elektroniske nyhetstjenester, blir det fra 1. mars ny månedspris kr 445,00. Dette kreves som kjent inn sammen med fellesutgiftene.

### Uteområdene

Som nevnt ovenfor arbeider styret med avklaring med Obos og nærliggende sameier om administrasjon av uteområdene. Dette må styret komme tilbake til senere.

### Måkeproblemet

De fleste vil huske problemet med måkereiret og måkeskiten sist vår/sommer. Styret arbeider med å hindre gjentakelse. Vi arbeider med å dekke til med netting og sette opp "fugleskremsel". Vi håper det vil hjelpe. Men vi kan nok vanskelig gardere oss for hele nærområdet. Vi oppmuntrer alle til å melde fra om en skulle oppdage noe på dette feltet.

### Bygningene

Styret har ikke foretatt noe om bygningene dette første året. Det er viktig at vi alle gjør våre erfaringer, og at styret kan samle innspill fram mot sommeren og årsmøtet i juni før en eventuelt foretar konkrete ting.

### Ett års befaring

Dette året vil Obos/Block Watne komme på ett års befaring til hver seksjonseier. Dette er jo utenom styrets mandat. Men styret vil oppmuntre alle til å forberede seg godt til det møtet. Dersom en har inntrykk av at konkrete ting kan gjelde flere, vil styret gjerne høre om det. Da kan vi også trykke på det samme overfor utbygger.

### Aktuelle initiativ

Det første året har styret ikke oppnevnt noen grupper til spesielle oppdrag. Det kan være aktuelt å gjøre det dette året - for eks. kan det være aktuelt å oppnevne en gruppe til å ta initiativ til stell ute (hagelag) rundt bygningene. Her kan det også bli aktuelt med en



dugnadsgang. De gode tilbakemeldingene på beboersamlingene kan også resultere i at styret oppretter en "trivselsgruppe" for å være med og lage slike initiativ.

## Takk

**Styret vil igjen få uttrykke takk til våre beboere både for hyggelige tilbakemeldinger og godt fellesskap i Sameiet. Styret ser fram til god kontakt og samarbeid også i året som vi er inne i.**

## 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.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at i budsjett var det beregnet inntekter for alle seksjonseierne for all årets 12 måneder. I budsjettet var det beregnet 669 924 kr i inntekter, mens resultatet for 2022 viser 575 386 kr i inntekter, av disse inntektene utgjør innbetalt startkapital kr. 49 998,-

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i flere årsaker. Største avvik finner vi i utgifter til drift og vedlikehold. Dette skyldes at mange av serviceavtalene ikke begynner å tre i kraft for i 2023. Posten andre driftskostnader som bl.a. inneholder vaktmestertjenester, snørydding og gressklipping. Her hadde vi ingen utgifter i året som gikk. For renhold var det små avvik mellom budsjett og resultat. Det ble ikke betalt ut styrehonorar i året som gikk, og heller ikke kostnader til sameiet/velforening.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 214 339,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 265 700,- til vedlikehold som omfatter serviceavtaler til tekniske anlegg mm, i tillegg er det avsatt kr. 100 000,- til utomhusanlegg.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Spondalen 17 og 19.

### Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Spondalen 17 og 19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spondalen 17 og 19 som viser et overskudd på kr 214.339. Årsregnskapet 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 borettslaget 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 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*

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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 17.02.2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



Sameiet Spondalen 17 og 19

## SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19 ORG.NR. 928 941 647, KUNDENR. 2122

### RESULTATREGNSKAP

Fra stiftelsesdato 10.01.2022 til 31.12.2022

|                                    | Note | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>- 2023 - |
|------------------------------------|------|------------------|----------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                      |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 567 704          | 886 000              |
| Andre inntekter                    | 3    | 7 682            | 0                    |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>575 386</b>   | <b>886 000</b>       |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                      |
| Personalkostnader                  |      | 0                | -4 500               |
| Styrehonorar                       |      | 0                | -30 000              |
| Revisjonshonorar                   |      | 0                | -5 000               |
| Forretningsførerhonorar            |      | -38 906          | -54 500              |
| Konsulenthonorar                   | 4    | -4 628           | -20 000              |
| Drift og vedlikehold               | 5    | -98 146          | -265 700             |
| Forsikringer                       |      | -40 070          | -65 000              |
| Kostnader sameie                   |      | 0                | -30 000              |
| Energi/fyring                      |      | -59 275          | -188 000             |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -53 682          | -112 032             |
| Andre driftskostnader              | 6    | -66 621          | -95 400              |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-361 327</b>  | <b>-870 132</b>      |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>214 059</b>   | <b>15 868</b>        |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                      |
| Finansinntekter                    | 7    | 280              | 0                    |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>280</b>       | <b>0</b>             |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>214 339</b>   | <b>15 868</b>        |
| Overføringer:                      |      |                  |                      |
| Til opptjent egenkapital           |      | 214 339          |                      |



Sameiet Spondalen 17 og 19

**SAMEIET SPONDALEN 17 OG 19**  
**ORG.NR. 928 941 647, KUNDENR. 2122**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2022           |
|----------------------------------|------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |
| Restanser på felleskostnader     |      | 5 591          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 51 295         |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 190 249        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>247 135</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>247 135</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |
| Opptjent egenkapital             |      | 214 339        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>214 339</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 7 940          |
| Leverandørgjeld                  |      | 24 856         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>32 796</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>247 135</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0              |
| Garantiansvar                    |      | 0              |

Bergen, 16.02.2023  
Styret i Sameiet Spondalen 17 Og 19

Karl Johan Hallaråker /s/

Bernt Stensaker /s/

Tone Skorpholm Totland /s/

Marion Irene Waage /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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 402 282        |
| Kabel-tv                             | 77 596         |
| Startkapital                         | 49 998         |
| Garasje                              | 35 501         |
| Parkering                            | 2 327          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>567 704</b> |

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| ELBIL Lading                | 7 682        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>7 682</b> |

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 628        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-4 628</b> |



Sameiet Spondalen 17 og 19

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -8 291         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -16 121        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -37 601        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -17 683        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -18 450        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-98 146</b> |

**NOTE: 6**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -250           |
| Verktøy og redskaper             | -9 898         |
| Vakthold                         | -5 836         |
| Renhold ved firmaer              | -40 793        |
| Andre fremmede tjenester         | -139           |
| Andre kontorkostnader            | -2 946         |
| Kontingenter                     | -1 890         |
| Bank- og kortgebyr               | -1 376         |
| Velferdskostnader                | -3 493         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-66 621</b> |

**NOTE: 7**

**FINANSINNTEKTER**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 280        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>280</b> |





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

**Selskapsnummer:** 2122 **Selskapsnavn:** Sameiet Spondalen 17 og 19

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.