



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 525 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990525560

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 163 878	2 161 238
Sum inntekter		2 163 878	2 161 238
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	112 959
Annen driftskostnad		1 336 427	1 529 420
Sum kostnader		1 473 347	1 642 379
Driftsresultat		690 531	518 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 338	2 186
Sum finansinntekter		1 338	2 186
Annen finanskostnad		134 482	151 587
Sum finanskostnader		134 482	151 587
Netto finans		-133 144	-149 401
Resultat før skattekostnad		557 387	369 458
Årsresultat		557 387	369 458
Totalresultat		557 387	369 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		557 387	369 458
Sum overføringer og disponeringer		557 387	369 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 521	20 984
Andre fordringer		68 856	83 991
Sum fordringer		79 377	104 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 145	304 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 145	304 896
Sum omløpsmidler		739 522	409 871
SUM EIENDELER		739 522	409 871

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		921 600	1 478 988
Sum opptjent egenkapital		-921 600	-1 478 988
Sum egenkapital		-921 600	-1 478 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 653 642	1 833 821
Sum annen langsiktig gjeld		1 653 642	1 833 821
Sum langsiktig gjeld		1 653 642	1 833 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		661	786
Leverandørgjeld		6 292	20 703
Annen kortsiktig gjeld		528	33 549
Sum kortsiktig gjeld		7 481	55 038
Sum gjeld		1 661 123	1 888 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 522	409 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337353

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 525 560
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 163 878	2 161 238
Sum inntekter		2 163 878	2 161 238
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	112 959
Annen driftskostnad		1 336 427	1 529 420
Sum kostnader		1 473 347	1 642 379
Driftsresultat		690 531	518 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 338	2 186
Sum finansinntekter		1 338	2 186
Annen finanskostnad		134 482	151 587
Sum finanskostnader		134 482	151 587
Netto finans		-133 144	-149 401
Resultat før skattekostnad		557 387	369 458
Årsresultat		557 387	369 458
Totalresultat		557 387	369 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		557 387	369 458
Sum overføringer og disponeringer		557 387	369 458



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 521	20 984
Andre fordringer		68 856	83 991
Sum fordringer		79 377	104 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 145	304 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 145	304 896
Sum omløpsmidler		739 522	409 871
SUM EIENDELER		739 522	409 871
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		921 600	1 478 988
Sum opptjent egenkapital		-921 600	-1 478 988



Sum egenkapital	-921 600	-1 478 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 653 642	1 833 821
Sum annen langsiktig gjeld	1 653 642	1 833 821
Sum langsiktig gjeld	1 653 642	1 833 821
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	661	786
Leverandørgjeld	6 292	20 703
Annen kortsiktig gjeld	528	33 549
Sum kortsiktig gjeld	7 481	55 038
Sum gjeld	1 661 123	1 888 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	739 522	409 871



Organisasjonsnr: 990 525 560
SAMEIET APELTUNLIEN 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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6278

SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6



Velkommen til årsmøte i SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2026 kl. 18:00, Apeltun 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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET APELTUNLIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan-Erik Vennestrøm er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 6278 - Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 - Revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan-Erik Vennestrøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Espen Karlsen



Styrets årsrapport

Årsrapport Sameiet Apeltunlien 2-4-6, 2025.

Styrets sammensetning og arbeid før nytt styre.

Styret består av styreleder Jan-Erik Vennestrøm og styremedlemmene Svein Wærholm, Gerd Jenny Karlsen og Odrun Totland.

Oppgaver.

Styret har gjennom året hatt en rekke arbeidsoppgaver. Det er gjennom 2025 avholdt tolv styremøter og det er ikke meldt forfall av styremedlemmer ved noen av styremøtene. Styret har besvart ca. 25 henvendelser på Vibbo med tilhørende korrespondanse. Det har også vært 60 mailer inn til styret. Vi har mottatt ca. mange mailer og vært deltakende på et sted mellom 15 og 20 befaringer av ulik karakter. Vi har også i 2025 hatt noe etterarbeid i forbindelse med brann og det har vært noen befaringer og møter ettersom det fremdeles lukter røyk i gangen i 2. etasje på blokk 6.

Bygg og vedlikehold.

Det er gjennomført to årlige tilsyn og utbedring av takene på blokkene av Fløisand Tak. Det ble gjort noen små utbedringer og rapporten tilsier at tilstanden på takene er god.

Vinduene som er montert i sameiet har varierende grad av kvalitet og utsettes for store påkjenninger i vårt vestlandsklima. Mye av dette handler om at de gamle vinduene ikke har metall-lister slik som de nye som blir montert har. Vi monterer idag husmorvinduer fra Magnor ettersom de holder høy kvalitet og har en bedre åpnings/lukke funksjon.

Det er spesielt vinduer i sørvegger som er utsatt, men også noen i vestveggene. Nordveggene ser best ut og østveggene er noenlunde greie de også. Det er blitt byttet mange vinduer i sameiet og når vi teller opp så må det byttes ca. 15 vinduer til. Styret ser for seg å gjøre dette over noen år ettersom det ikke er alle som er like kritiske å bytte. Styret estimerer at det er rundt 5-6 vinduer som må byttes innen de nærmeste to årene.

Det er i 2025 byttet vinduer på toppleilighetene i blokk nummer 2.

Det har tidligere blitt byttet to ståldører i garasjen i 2024 som var veldig rustne og utslitte. På sikt må det byttes 2 ståldører til.

Frode Hopland har gjennomført dette arbeidet med vinduer og ståldører.

Utover det er det også bygningsmassen fulgt opp i år med inspeksjoner etc.. Det er dermed ikke noen nevneverdige endringer fra i fjor. Etter vår vurdering og i samråd med ulike samarbeidspartnere og leverandører, opplever vi at bygningsmassen holder god kvalitet per tid.

Dugnad.

Det ble gjennomført to dugnader, vår og høst. På disse dugnadene møtte det opp femten til tyvetalls arbeidslystne seksjonseiere og vi fikk utført mye godt ryddearbeid. Beplantning ble klippet, mose fjernet fra heller mellom blokker og ulikt annet forefallende.

Daglig drift og vedlikehold.

Bergen vaktmestertjenester er fremdeles totalleverandør på vask og vinterdrift, samt klipping av hekk, månedlig vask av boss-spann og andre typer arbeid som styret bestiller til enhver tid.

Vi har hatt løpende dialog med Bergen Vaktmestertjenester ettersom vi ikke var fornøyd med de tjenestene de leverte i form av vintervedlikehold. 7 fjell har tatt over administrasjonen av BVT og daglig leder ble avsatt.



Styret har vært delvis fornøyd med det BVT har levert av øvrige tjenester. Styret ble enige om å ikke iverksette prosess med å etablere ny leverandør etter lovnader om at tjenestene skulle bedres betraktelig i kommende periode.

Schindler leverer fremdeles årlig vedlikehold av heiser som følge av sørvisavtale som vi har fått med dem og har dessuten fått redusert prisen som følge av at vi har OBOS som forretningsfører. Det har ikke vært noen store kostnader med heis i år.

Windsor er blitt kjøpt opp av Garda Sikring og de utfører reparasjon og vedlikehold på garasjeport.

Vi hadde et tilfelle sent i 2025 der porten stod og vi måtte tilkalle sørvis mann fra Garda utenom arbeidstid og sørviavtale. Det var påvist trettethetsbrudd i ledning på port og denne ble byttet. Ellers har Garda gjennomført årlig vedlikehold med porten.

Økonomi.

Styret ønsker også i år å takke alle for forståelsen i forbindelse med at det har vært tatt inn ekstra husleie og at dette ble gjort i to omganger for 2025 jf. infoskriv som ble sendt ut tidligere.

Styret opplever en bedring i likviditeten som det fremgår av regnskapet og ser for kommende budsjetter at kostnadsnivået på utbedringer og vedlikehold må holdes noenlunde på det nivået vi har hatt i 2025 med forhåpentligvis noe nedgang ettersom vi kan spre kostnaden for bytte av vinduer utover noen år fremover.

Sameiet har per tid et lån på ca 1 600 000,- millioner med en nominell rente på 7,3%, altså en liten nedgang fra i fjor. Innfrielsesåret er 2032, altså har vi i år en seksårsperiode igjen på dette lånet. Dette lånet er fremdeles kostnadskrevende. Ved innfrielse vil man frigjøre per tid en kostnad på ca 170 000,- per år.

Forsikringspremien vår har også økt som følge av prisstigningen i samfunnet og man kan tenke seg at vår assurandør har økt noe som følge av brannskaden i 2024. Styret har vurdert å innhente nye tilbud fremover og har innhentet tilbud i 2025 som viste seg å ligge omtrent på samme pris.

Styret vil i tiden fremover fortsette å bygge opp egenkapital. Dette kommer til å ta noe tid og styret ser for seg at dette vil kunne strekke seg over en tiårs periode som nevnt i rapporten fra i fjor.

Styret foreslår tilsvarende honorar som i fjor, 120 000,- totalt. Honoraret er ikke regulert som følge av økning i KPI, totalt 3.6% for året 2025. Justert for denne prisstigningen ville det utgjort 4320,-.

Slik styret opplever det har sameiet en god og sunn økonomi med de nødvendige forutsetninger for å bygge tilstrekkelig med egenkapital for å sikre god likviditet og sørge for kapital til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Styret, Sameiet Apeltunlien 2-4-6.



Til årsmøtet i Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeltunlien 2, 4 og 6 som viser et overskudd på kr 557.387. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.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 03. februar 2026

Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6 ORG.NR. 990525560, KLIENTNR. 6278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 163 878	2 159 674	2 181 000	2 102 000
Andre inntekter		0	1 564	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 163 878	2 161 238	2 181 000	2 102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-13 959	-19 000	-21 000
Styrehonorar	4	-120 000	-99 000	-99 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 325	-6 038	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-65 665	-63 140	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar		-4 590	-7 275	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-459 417	-714 510	-389 000	-576 000
Forsikringer		-279 805	-276 071	-348 000	-390 000
Energi/fyring	7	-33 465	-35 448	-36 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 613	-236 649	-244 000	-289 000
Andre driftskostnader	8	-218 547	-190 290	-205 100	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 473 347	-1 642 379	-1 444 100	-1 717 000
DRIFTSRESULTAT		690 531	518 859	736 900	385 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 338	2 186	0	0
Finanskostnader	10	-134 482	-151 587	-148 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 144	-149 401	-148 000	-148 000
ÅRSRESULTAT		557 387	369 458	588 900	237 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		557 387	369 458		



SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6
ORG.NR. 990525560, KLIENTNR. 6278

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 521	20 984
Forskuddsbetalte kostnader		68 856	60 306
Andre kortsiktige fordringer		0	23 685
Driftskonto OBOS-banken		659 482	304 726
Sparekonto OBOS-banken		663	170
SUM OMLØPSMIDLER		739 522	409 871
SUM EIENDELER		739 522	409 871
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-921 600	-1 478 988
SUM EGENKAPITAL		-921 600	-1 478 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 653 642	1 833 821
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 653 642	1 833 821
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		528	13 485
Leverandørgjeld		6 292	20 703
Påløpte renter		661	786
Annen kortsiktig gjeld		0	20 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 481	55 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 522	409 871
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.02.2026
Styret i Sameiet Apeltunlien 2, 4 Og 6

Jan-Erik Vennestrøm /S/

Odrun Totland /S/

Gerd Jenny Karlsen /S/

Svein Værholm /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

Dugnad	22 704
Felleskostnader	1 735 488
Kabel-tv	215 688
Ekstra innkreving	189 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 163 878

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	-120 000



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 325
SUM REVISJONSHONORAR	-6 325

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-327 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 386
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 940
Kostnader dugnader	-2 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-459 417

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33 465
SUM ENERGI / FYRING	-33 465

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Renhold ved firmaer	-102 359
Snørydding	-110 979
Andre driftskostnader	-595
Andre kontorkostnader	-726
Bank- og kortgebyr	-2 888
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 547

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Andre renteinntekter	311
SUM FINANSINNTEKTER	1 338

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-134 482
SUM FINANSKOSTNADER	-134 482



NOTE 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-2 202 132

Nedbetalt tidligere

368 311

Nedbetalt i år

180 179

-1 653 642

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 653 642



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 6278 Selskapsnavn: SAMEIET APELTUNLIEN 2, 4 OG 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.