



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 416 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 927416220

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 158 230	1 062 532
Sum inntekter		1 158 230	1 062 532
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 226	9 226
Annen driftskostnad		785 698	1 267 067
Sum kostnader		874 794	1 344 753
Driftsresultat		283 436	-282 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 185	1 988
Sum finansinntekter		1 185	1 988
Annen finanskostnad		28 444	41 259
Sum finanskostnader		28 444	41 259
Netto finans		-27 259	-39 271
Resultat før skattekostnad		256 177	-321 492
Årsresultat		256 177	-321 492
Totalresultat		256 177	-321 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 177	-321 492
Sum overføringer og disponeringer		256 177	-321 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 581	50 808
Sum varige driftsmidler		41 581	50 808
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 581	50 808
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 050	162
Andre fordringer		14 618	12 785
Sum fordringer		18 668	12 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 707	233 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 707	233 377
Sum omløpsmidler		27 375	246 323
SUM EIENDELER		68 957	297 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		54 385	310 562
Sum opptjent egenkapital		-54 385	-310 562
Sum egenkapital		-54 385	-310 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 387	579 403
Sum annen langsiktig gjeld		115 387	579 403
Sum langsiktig gjeld		115 387	579 403
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48	18 733
Leverandørgjeld		35	1 667
Annen kortsiktig gjeld		7 872	7 890
Sum kortsiktig gjeld		7 955	28 290
Sum gjeld		123 342	607 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 957	297 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446224

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 416 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 927 416 220
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 158 230	1 062 532
Sum inntekter		1 158 230	1 062 532
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 226	9 226
Annen driftskostnad		785 698	1 267 067
Sum kostnader		874 794	1 344 753
Driftsresultat		283 436	-282 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 185	1 988
Sum finansinntekter		1 185	1 988
Annen finanskostnad		28 444	41 259
Sum finanskostnader		28 444	41 259
Netto finans		-27 259	-39 271
Resultat før skattekostnad		256 177	-321 492
Årsresultat		256 177	-321 492
Totalresultat		256 177	-321 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 177	-321 492
Sum overføringer og disponeringer		256 177	-321 492



Organisasjonsnr: 927 416 220
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		41 581	50 808
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 581	50 808
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 050	162
Andre fordringer		14 618	12 785
Sum fordringer		18 668	12 947
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 707	233 377
Sum omløpsmidler		27 375	246 323
SUM EIENDELER		68 957	297 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	54 385	310 562
Sum opptjent egenkapital	-54 385	-310 562
Sum egenkapital	-54 385	-310 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 387	579 403
Sum annen langsiktig gjeld	115 387	579 403
Sum langsiktig gjeld	115 387	579 403
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48	18 733
Leverandørgjeld	35	1 667
Annen kortsiktig gjeld	7 872	7 890
Sum kortsiktig gjeld	7 955	28 290
Sum gjeld	123 342	607 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 957	297 131



Organisasjonsnr: 927 416 220
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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 2025

Innkalling

S.nr. 6659

SAMEIET KVERNHUSVÅGEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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:

23. april 2025 kl. 18:00, Blindheim Klubbhus, Sportsvegen 4, 6012 Ålesund.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Begrensninger styret - økonomisk ramme
8. Støtputer lekeplass
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN



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

Andreas Riis Halvorsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner blir valgt i møtet.



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 på kr. 256 177 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr. 256 177 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. 6659 Kvernhusvågen_Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 2.g_6659_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Kvernhusvågen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

Begrensninger styret - økonomisk ramme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål

Formålet med dette forslaget er å sikre bedre beboermedvirkning ved større økonomiske disposisjoner i borettslaget/sameiet, samt å ivareta gjennomsiktighet og tillit mellom styret og beboerne. Dette gjelder ikke faste kostnader som forsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og andre etablerte avtaler som

1. vil overstige grensen, ei heller pliktig vedlikehold av sameiet.

Ved behov for innkjøp eller økonomiske disposisjoner som overstiger kr 30 000, skal beboerne informeres digitalt (f.eks. via e-post, SMS eller VIBBO) senest to uker før avtale inngås, innkjøp gjennomføres eller kontrakt signeres. Informasjonen skal inneholde: Hensikten med innkjøpet eller disposisjonen. Forventede kostnader og finansieringsplan.

Muligheter for beboerne til å komme med innspill eller stille spørsmål.

Dersom beboerne krever dette, skal saken legges fram for avstemming blant beboerne før det fattes endelig vedtak.

Begrunnelse: Årsaken til at denne grensen settes til kr 30 000, er at det gir styret nok fleksibilitet til å håndtere daglige utgifter og mindre oppgraderinger uten unødig byråkrati. Samtidig sikrer det at beboerne involveres ved større investeringer.

Ved å informere beboerne i god tid (to uker) før avgjørelser tas, fremmes åpenhet, tillit og mulighet for diskusjon. Beboerne som direkte berøres av større disposisjoner vil dermed ha anledning til å komme med

1. sine synspunkter og eventuelt avstemme behov, prioriteringer og økonomiske konsekvenser.

Konsekvenser: Gjennomsiktighet i økonomiske beslutninger styrkes, noe som kan bidra til økt tillit mellom styret og beboerne.

Tydelige retningslinjer gjør at styret vet hvor grensen går for når de kan handle uten forutgående samtykke.

Vedtaket kan medføre noe mer planlegging og administrasjon før større innkjøp, men sikrer samtidig at

2. beboerne opplever reell medvirkning.

Oppsummering

Med dette forslaget er hensikten å fremme en balansert praksis hvor styret har den nødvendige

3. handlingsfriheten i den daglige driften, samtidig som beboerne har innflytelse ved større investeringer.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å foreta innkjøp og fatte vedtak om økonomiske disposisjoner opp til kr 30 000 uten forhåndsgodkjenning fra beboerne. Dette gjelder ikke faste kostnader og pliktig vedlikehold av sameiet, som beskrevet i saken.



Sak 8

Støtputer lekeplass

Forslag fremmet av:

Beboer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer ønsker at det blir kjøpt inn gummi dekke til å ha under dissene på lekeplassen. Sanden er full av kattebæsj og det er derfor meget utrivelig å tilbringe tid der. Underlag av gummi (matter/støp) ville gjort lekeplassen mer innbydende.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak; årsmøtet identifiserer hvem som kan utrede kostnaden for støping og arbeid for å legge putene iht. gjeldende regelverk for lekeplasser.

Styret tar så stilling til kostnaden når den foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det legges opp til å velge noen for 1 år og noen for 2 år. Det er et ønske fra styret med asynkrone valgperioder fremover, for å sikre kontinuitet i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anette Finstad
- Unni Driveklepp

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Finstad
- Unni Driveklepp

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kenneth Svendsen Langedal





Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Kvernhusvågen

Kjære beboere,

Det er med glede jeg kan oppsummere nok et år – og mitt siste som styreleder - i Sameiet Kvernhusvågen på vegne av styret. Året som har gått har som tidligere vært preget av målrettet innsats for å styrke sameiets økonomi, samtidig som vi har lagt vekt på å opprettholde og forbedre fellesområdene våre.

Nedbetaling av lån

En viktig milepæl dette året var nedbetalingen av lånet som ble tatt opp for å finansiere maling av alle bygningene. Denne gjeldsfriheten gir oss som sameie større økonomisk handlingsrom i fremtiden. Det betyr også at tidligere ekstra avdrag på dette lånet nå kan omprioriteres, til både bufferbygging og andre nødvendige tiltak.

Fokus på lave fellesutgifter og buffer.

Styret har et bevisst ønske om å holde fellesutgiftene på et lavt og forutsigbart nivå, og det vil også fortsette i tiden fremover. Samtidig anser vi det som viktig å ha en tilstrekkelig buffer for uforutsette utgifter og fremtidige vedlikeholdsbehov. Vi vil derfor fortsette arbeidet med en gradvis og ansvarlig oppbygging av denne bufferen, slik at sameiet står godt rustet i tilfelle uforutsette hendelser eller behov i sameiet.

Vedlikehold og «strøkne» fellesområder

Vi ønsker å fortsette arbeidet med at fellesarealene våre fremstår velholdte. Sameiet har hatt stor nytte av den dugnadsbaserte tilnærmingen, der beboerne selv bidrar til å holde utearealer og fellestjenester i topp stand. Denne deltakelsen har ikke bare styrket sameiets økonomi og trivsel, men også samholdet mellom beboerne. Styret ønsker derfor å oppfordre alle beboere til å ta del i kommende dugnader (planlegges to årlig), slik at vi sammen kan opprettholde og videreutvikle et trivelig bomiljø.

Avsluttende ord

Vi kan se tilbake på et år der vi har tatt positive steg for å ivareta både økonomien og bomiljøet. Nedbetalingen av malingslånet er en markant milepæl for sameiet.

Samtidig ser vi fremover og holder fast ved prinsippene om lave fellesutgifter, gradvis oppbygging av buffer, og felles innsats for velstelte fellesområder. Vi i styret håper at iveren etter å bevare sameiet "strøkent" fortsetter – dette klarer vi ved å bidra i fellesskap.

Takk for samarbeidet og all tid jeg har fått lov til å være styreleder for sameiet!

Vel blåst.

Lasse Aleksander Finstad



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer

Driftsinntektene er som budsjettert.

Driftskostnadene er som budsjettert.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert, og skyldes at det ble budsjettert for enda høyere renter enn det som ble, samt at sameiet har betalt ned lånet raskere enn normert.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 19 420.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring og annet i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 26,9% reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2025. Det foreligger en ytterligere reduksjon på 14,8% med effekt fra 01.04.2025. Begge disse har sammenheng med at kommunale avgifter, først vann- og avløp og siden renovasjon, er flyttet ut fra sameiet og over på individuell løsning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET KVERNUSVÅGEN
ORG.NR. 927 416 220, KUNDENR. 6659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 158 230	1 052 532	1 157 000	912 000
Andre inntekter		0	10 000	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 158 230	1 062 532	1 162 000	917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	12	-9 226	-9 226	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 930	-10 635	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-84 925	-80 650	-85 500	-90 000
Konsulenthonorar	6	-4 734	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-60 797	-603 711	-75 000	-75 000
Forsikringer		-150 484	-130 338	-145 000	-174 000
Kommunale avgifter	8	-427 023	-355 803	-381 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-45 805	-85 930	-79 000	-82 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-874 794	-1 344 753	-858 960	-660 000
DRIFTSRESULTAT		283 436	-282 221	303 040	257 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 185	1 988	0	0
Finanskostnader	11	-28 444	-41 259	-64 500	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 259	-39 271	-64 500	-42 000
ÅRSRESULTAT		256 177	-321 492	238 540	215 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-10 930		
Udekket tap		0	-310 562		
Reduksjon udekket tap		256 177	0		



SAMEIET KVERNUSVÅGEN ORG.NR. 927 416 220, KUNDENR. 6659

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	41 581	50 808
SUM ANLEGGSMIDLER		41 581	50 808
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 050	162
Forskuddsbetalte kostnader		14 618	12 785
Driftskonto OBOS-banken		8 707	233 377
SUM OMLØPSMIDLER		27 375	246 323
SUM EIENDELER		68 957	297 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-54 385	-310 562
SUM EGENKAPITAL		-54 385	-310 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	115 387	579 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 387	579 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 872	7 890
Leverandørgjeld		35	1 667
Påløpte renter		48	3 983
Påløpte avdrag		0	14 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 955	28 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 957	297 131
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.03.2025
Styret i Sameiet Kvernhusvågen

Lasse Aleksander Finstad

Kenneth Svendsen Langedal

Unni Driveklepp

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 122 175
Parkering	36 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 158 230

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 930.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 734
SUM KONSULENTHONORAR	-4 734

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 422
Drift/vedlikehold elektro	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 968
Kostnader dugnader	-2 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 797

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-309 934
Renovasjonsavgift	-117 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-427 023

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-850
Håndverktøy	-3 812
Datautstyr	-1 170
Annet driftsmateriale	-12 417
Snørydding	-22 050
Andre fremmede tjenester	-539
Drivstoff	-2 001
Bank- og kortgebyr	-2 706
Velferdskostnader	-259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 805

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	247
SUM FINANSINNTEKTER	1 185

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-28 444
SUM FINANSKOSTNADER	-28 444

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2022	30 681	
Avskrevet tidligere	-6 136	
Avskrevet i år	-6 136	
		18 408
Redskapsbod		
Tilgang 2022	30 897	
Avskrevet tidligere	-4 634	
Avskrevet i år	-3 090	
		23 173
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		41 581
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 226

NOTE: 13**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: 14

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2023	-770 547	
Nedbetalt tidligere	191 144	
Nedbetalt i år	464 016	
		115 387
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		115 387



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kvernhusvågen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernhusvågen som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Vedlegg 3

16 av 20_6659_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Kvernhusvågen.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXF0W-XIQ0L-J6LJC



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 12. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXFOW-XIQ0L-J6LC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-12 22:10:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXFOW-XIQ0L-J6LC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator <https://penneo.com/validator>, eller bruke valideringsverktøyet for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 6659 Selskapsnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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.