



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 006 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDSPEILET I
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

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: Svein Hultén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

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, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 553 220	1 731 508
Sum inntekter		1 553 220	1 731 508
Kostnader			
Lønnskostnad	1	91 280	91 281
Annen driftskostnad	2,3	984 446	1 549 332
Sum kostnader		1 075 727	1 640 614
Driftsresultat		477 493	90 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		70 110	47 640
Sum finanskostnader		43 838	53 917
Netto finans		-28 390	-16 410
Årsresultat	4	505 883	107 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		14 380	1 385
Andre fordringer		230 836	218 594
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 208 867	1 783 235
Sum omløpsmidler		2 454 083	2 003 214
SUM EIENDELER		2 454 083	2 003 214
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital		1 543 981	1 038 098
Sum egenkapital	5	1 543 981	1 038 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	538 797	594 783
Sum langsiktig gjeld		538 797	594 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		262 993	264 220
Annen kortsiktig gjeld		108 312	106 112
Sum kortsiktig gjeld		371 305	370 333



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum gjeld		910 102	965 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 454 083	2 003 214



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 398345

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 006 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDSPEILLET I
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

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: Svein Hultén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2026

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, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 992 006 277
SAMEIET FJORDSPEILET I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 553 220	1 731 508
Sum inntekter		1 553 220	1 731 508
Kostnader			
Lønnskostnad	1	91 280	91 281
Annen driftskostnad	2,3	984 446	1 549 332
Sum kostnader		1 075 727	1 640 614
Driftsresultat		477 493	90 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		70 110	47 640
Sum finanskostnader		43 838	53 917
Netto finans		-28 390	-16 410
Årsresultat	4	505 883	107 304



Organisasjonsnr: 992 006 277
SAMEIET FJORDSPEILET I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		14 380	1 385
Andre fordringer		230 836	218 594
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 208 867	1 783 235
Sum omløpsmidler		2 454 083	2 003 214
SUM EIENDELER		2 454 083	2 003 214
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital		1 543 981	1 038 098
Sum egenkapital	5	1 543 981	1 038 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	538 797	594 783
Sum langsiktig gjeld		538 797	594 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		262 993	264 220
Annen kortsiktig gjeld		108 312	106 112
Sum kortsiktig gjeld		371 305	370 333
Sum gjeld		910 102	965 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 454 083	2 003 214



Organisasjonsnr: 992 006 277
SAMEIET FJORDSPEILET I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



2147 Sameiet Fjordspeilet I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 504 644	1 433 076	1 504 721
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		47 520	47 520	46 320
Andre driftsinntekter		1 056	250 912	0
Sum inntekter		1 553 220	1 731 508	1 551 041
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	91 281	91 280
Forretningsførerhonorar		52 500	51 581	55 000
Tilleggstjenester forretningsfører		2 125	4 894	4 500
Revisjonshonorar	2	8 260	19 454	9 000
Vaktmestertjenester		54 090	51 405	57 000
Drift og vedlikehold	3	530 544	1 077 952	709 500
TV og/eller internett		46 332	46 332	47 520
Renovering		0	0	900 000
Forsikringer		218 594	219 068	229 000
Energi/strøm		57 447	59 162	60 000
Administrasjonskostnader		14 554	19 484	15 000
Sum kostnader		1 075 727	1 640 614	2 177 800
Driftsresultat		477 493	90 894	-626 759
Finansielle poster				
Renteinntekter		70 110	47 640	20 000
Kundeutbytte		2 118	22 688	0
Rentekostnader		43 838	53 917	39 000
Netto finanskostnader		-28 390	-16 410	19 000
Resultat	4	505 883	107 304	-645 759

Årsregnskap



2147 Sameiet Fjordspeilet I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 380	1 385
Forskuddsbetalte kostnader		230 836	218 594
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 208 867	1 783 235
Sum omløpsmidler		2 454 083	2 003 214
SUM EIENDELER		2 454 083	2 003 214

Balanse 2025



2147 Sameiet Fjordspeilet I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 143 981	638 098
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		400 000	400 000
Sum egenkapital	5	1 543 981	1 038 098
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	538 797	594 783
Sum langsiktig gjeld		538 797	594 783
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 178	128
Leverandørgjeld		262 993	264 220
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		91 280	91 280
Påløpne renter		182	250
Annen kortsiktig gjeld		10 672	14 454
Sum kortsiktig gjeld		371 305	370 333
Sum gjeld		910 102	965 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 454 083	2 003 214

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Svein Hultén
Styreleder

Bjørn Storø
Styremedlem

Eva Karin Ask
Styremedlem

Balanse 2025



Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	80 000	80 001
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	91 280	91 281

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I



Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	131 828	99 355
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	95 377	583 172
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	244 536	324 851
6630 Vedlikehold uteområde	1 730	8 571
6780 Drifts- og serviceavtaler	57 074	62 003
Sum	530 544	1 077 952

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	505 883	107 304
Avdrag på lån	-55 986	-60 318
Endring arbeidskapital	449 897	46 986
Omløpsmidler	2 454 083	2 003 214
Kortsiktig gjeld	371 305	370 333
Arbeidskapital	2 082 778	1 632 881

Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I



Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	1 143 981	505 883	638 098
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	400 000	0	400 000
Sum Egenkapital	1 543 981	505 883	1 038 098

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank
Formål:	Oppgradering av brannvarslingsanlegg 32601569077
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2023
Opptaksår:	6.15 %
Rentesats:	Fra dato litt usikker
Betingelser:	30.03.2033
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	594 783
Avdrag i perioden:	55 986
Lånesaldo 31.12:	538 797
Saldo 5 år frem i tid:	181 214

Noter 2147 Sameiet Fjordspeilet I



Resultat og balanse med noter for Sameiet Fjordspeilet I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fjordspeilet I

Styreleder	Svein Hultén (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Eva Karin Ask (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Bjørn Storø (sign.)	18.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Fjordspeilet I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordspeilet I som 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS. Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnrøkke: THUUR-4E416-MWTZZ-030V4-2EZGF-H1D4W



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern kontroll 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 regnskapsestimatene 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 tvil av betydning 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 modifiserer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-20 09:55:15 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: THUUR-4E416-MWTZZ-030V4-2EZGF-HTD4W

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.