



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 277 710  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STOKKA TERRASSE  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 672 082	2 431 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 672 082</b>	<b>2 431 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 719	15 719
Annen driftskostnad		2 663 468	1 814 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 712 217</b>	<b>1 864 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 135</b>	<b>567 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>51</b>
Annen finanskostnad		6 000	23 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 000</b>	<b>23 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 820</b>	<b>-23 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 955	544 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 664	54 383
Sum varige driftsmidler		38 664	54 383
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 664	54 383
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 764	
Andre fordringer		53 815	95 657
Sum fordringer		68 579	95 657
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		361 978	220 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		361 978	220 894
Sum omløpsmidler		430 557	316 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>469 220</b>	<b>370 933</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<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		204 664	250 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>204 664</b>	<b>250 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>204 664</b>	<b>250 619</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		207 100	108 754
Annen kortsiktig gjeld		57 456	11 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>264 556</b>	<b>120 314</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>264 556</b>	<b>120 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>469 220</b>	<b>370 933</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543379

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 277 710  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STOKKA TERRASSE  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 985 277 710  
SAMEIET STOKKA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 672 082	2 431 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 672 082</b>	<b>2 431 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		33 030	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 719	15 719
Annen driftskostnad		2 663 468	1 814 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 712 217</b>	<b>1 864 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 135</b>	<b>567 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>51</b>
Annen finanskostnad		6 000	23 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 000</b>	<b>23 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 820</b>	<b>-23 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 955	544 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>



Organisasjonsnr: 985 277 710  
SAMEIET STOKKA TERRASSE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		38 664	54 383
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 664	54 383
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 764	
Andre fordringer		53 815	95 657
Sum fordringer		68 579	95 657
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		361 978	220 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		361 978	220 894
Sum omløpsmidler		430 557	316 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>469 220</b>	<b>370 933</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	204 664	250 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>204 664</b>	<b>250 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>204 664</b>	<b>250 619</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	207 100	108 754
Annen kortsiktig gjeld	57 456	11 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>264 556</b>	<b>120 314</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>264 556</b>	<b>120 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>469 220</b>	<b>370 933</b>



Organisasjonsnr: 985 277 710  
SAMEIET STOKKA TERRASSE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

S/E Stokka Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i S/E Stokka Terrasse. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1613>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Stokka Terrasse**

Sigurd Sivertsen

Hans Egil Eckhoff

Atle Hermansen

Marianne Higson

Harald Kristoffersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollfører**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Klaus Vikesdal Petersen fra OBOS foreslås.

**Forslag til vedtak**

Klaus Vikesdal Petersen er valg.



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Harald Kristoffersen og Preben Grøssereid er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Innkalling styrerrommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigurd Sivertsen	Øvre Stokkavei 38
Styremedlem	Hans Egil Eckhoff	Øvre Stokkavei 40
Styremedlem	Atle Hermansen	Rykkinnveien 77
Styremedlem	Marianne Higson	Øvre Stokkavei 40
Styremedlem	Harald Kristoffersen	Øvre Stokkavei 40
Varamedlem	Preben Grøssereid	Øvre Stokkavei 38
Varamedlem	Brit Torunn Dørheim Johannesen	Øvre Stokkavei 38, B103

### Valgkomiteen

Gunnar Dolven	Øvre Stokkavei 42 B
Pål Gunnar Johannesen	Øvre Stokkavei 42A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om S/E Stokka Terrasse

Sameiet består av 76 seksjoner.

S/E Stokka Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985277710, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Øvre Stokkavei 38,40,42A,  
Øvre Stokkavei 42B

Gårds- og bruksnummer :  
58 1418

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

S/E Stokka Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt to ordinære styremøter i 2020 i tillegg til ordinært års møte.

Styreleder og andre styremedlemmer har i tillegg deltatt på møter og befaringer knyttet til større vedlikeholds arbeid og oppgraderinger.

Det største arbeidet i 2020 er maling av hvite betong fasader.

I tillegg er det foretatt utbedring av lekkasjer og utskifting av ytterligere «franske» balkong dører som en ikke lenger får deler til.

Et par nye lade punkter for el-biler er og montert i 2020.

Dialog med eier av nærings arealer/ butikk er og en kontinuerlig prosess.

I inneværende år er det lagt opp til maling av en del vær utsatte vinduer samt befaring og vurdering av takker og beslag.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 672 082.

Dette er kr 40 082 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil, utleie av felleisleilighet og tilskudd Stavanger Kommune.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 712 217.

Dette er kr 57 013 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader på strøm og drift og vedlikehold.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 45 955 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 166 000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



S/E Stokka Terrasse

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 435 000 til større vedlikehold og vanlig drift og vedlikehold.

## **Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Er budsjettert med kr 120 013 for 2021.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 224 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Stokka Terrasse.

## **Lån**

S/E Stokka Terrasse har innvilget kassekreditt på kr 500 000 i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Er budsjettert med 3% økning for 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## SAMEIET STOKKA TERRASSE ORG.NR. 985 277 710, KUNDENR. 1613

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 599 188	2 380 254	2 602 000	2 767 000
Andre inntekter	3	72 894	51 612	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 672 082</b>	<b>2 431 866</b>	<b>2 632 000</b>	<b>2 797 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 030	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-15 719	-15 719	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 530	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-148 480	-144 435	-149 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-11 427	-9 083	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 423 021	-467 174	-1 455 000	-1 435 000
Forsikringer		-203 426	-187 471	-207 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-116 521	-109 652	-114 000	-120 013
Energi/fyring		-136 152	-214 172	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 041	-197 101	-193 500	-201 041
Andre driftskostnader	10	-418 150	-479 539	-420 500	-440 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 712 217</b>	<b>-1 864 106</b>	<b>-2 769 230</b>	<b>-2 803 784</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-40 135</b>	<b>567 760</b>	<b>-137 230</b>	<b>-6 784</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	180	51	0	0
Finanskostnader	12	-6 000	-23 396	-5 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 820</b>	<b>-23 345</b>	<b>-5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-45 955</b>	<b>544 415</b>	<b>-142 230</b>	<b>-6 784</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	293 796		
Til opptjent egenkapital		0	250 619		
Fra opptjent egenkapital		-45 955	0		





**SAMEIET STOKKA TERRASSE**  
**ORG.NR. 985 277 710, KUNDENR. 1613**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	38 664	54 383
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>38 664</b>	<b>54 383</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		73	3
Kundefordringer		14 764	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 742	71 341
Andre kortsiktige fordringer	14	1 000	24 312
Driftskonto OBOS-banken		361 956	220 873
Sparekonto OBOS-banken		21	21
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>430 556</b>	<b>316 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>469 220</b>	<b>370 933</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		204 664	250 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>204 664</b>	<b>250 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 329	11 560
Leverandørgjeld		207 100	108 754
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	48 127	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>264 556</b>	<b>120 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>469 220</b>	<b>370 933</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 10.02.2021  
Styret i Sameiet Stokka Terrasse





Sigurd Sivertsen

Hans Egil Eckhoff

Atle Hermansen

Marianne Higson

Harald Kristoffersen



**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 KLASIFISERING 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	2 442 804
Kabel-tv	193 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 636 304</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-34 536
Kabel-tv	-2 580
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 599 188</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	14 764
Tilskudd utbedringer, Stavanger kommune	40 930
Utleie leilighet	17 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>72 894</b>

**NOTE: 4**



## PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 030</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 762, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 175
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 252
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 427</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Effekt Vinduspuss og fasade, maling	-892 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-892 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-203 412
Drift/vedlikehold VVS	-5 206
Drift/vedlikehold elektro	-30 827
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 138
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 849
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 348
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 423 021</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 350
Vann- og avløpsavgift	-41 489
Avløpsavgift	-71 682
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-116 521</b>



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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Lyspærer og sikringer	-11 878
Vaktmestertjenester	-124 836
Vakthold	-4 654
Renhold ved firmaer	-252 941
Snørydding	-3 400
Andre fremmede tjenester	-5 000
Trykksaker	-1 667
Andre kostnader tillitsvalgte	-762
Porto	-3 684
Bank- og kortgebyr	-3 529
Velferdskostnader	-2 800
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-418 150</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	180
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>180</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 000</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Bad fellesleilighet**

Tilgang 2001	33 872	
Avskrevet tidligere	-25 920	
Avskrevet i år	-1 920	6 032

**Heisanlegg**

Tilgang 2016	40 000	
Avskrevet tidligere	-29 333	
Avskrevet i år	-8 000	2 667

**Innredning**

Tilgang 2001	56 213	
Avskrevet tidligere	-56 212	1

**TV-overvåkning**

Tilgang 2018	46 394	
Avskrevet tidligere	-10 631	





Avskrevet i år	-5 799	29 964
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>38 664</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-15 719</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie leilighet 2020, fakturert 2021	1 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 000</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-48 127
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 127</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557441819991

### Dokument

#### Årsregnskap 2020

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2021-02-10 11:33:06 CET (+0100) av Klaus

Vikesdal Petersen (KVP)

Ferdigstilt den 2021-02-11 12:58:07 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### Klaus Vikesdal Petersen (KVP)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

klaus.vikesdal.petersen@obos.no

+4748283535

### Signerende parter

#### Sigurd Sivertsen (SS)

+4790133427

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Hans Sigurd Sivertsen"

Signert 2021-02-10 13:48:05 CET (+0100)

#### Hans Egil Eckhoff (HEE)

+4797524988

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Hans Egil Eckhoff"

Signert 2021-02-10 11:36:04 CET (+0100)

#### Atle Hermansen (AH)

+4791745023

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Atle Johannes Hermansen"

Signert 2021-02-10 11:55:50 CET (+0100)

#### Marianne Higson (MH)

+4790116933

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Marianne Haukali Higson"

Signert 2021-02-11 12:58:07 CET (+0100)

#### Harald Kristoffersen (HK)

+4795055419

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Harald Kristoffersen"

Signert 2021-02-11 10:37:02 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet,





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557441819991

kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i Sameiet Stokka Terrasse

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Stokka Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Stokka Terrasse



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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



S/E Stokka Terrasse

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Preben Grøssereid

2. Brit Torunn Dørheim Johannesen

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Pål Gunnar Johannessen

Margot Kristoffersen

I valgkomiteen for S/E Stokka Terrasse

Gunnar Dolven

Pål Gunnar Johannessen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

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

Preben Grøssereid

Brit Torunn Dørheim Johannessen

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

Pål Gunnar Johannessen

Margot Kristoffersen

**Vedlegg**

1. Valgkomite innstilling.pdf



S/E Stokka Terrasse

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Egil Eckhoff

Harald Kristoffersen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Preben Grøssereid

2. Brit Torunn Dørheim Johannesen

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Pål Gunnar Johannessen

Margot Kristoffersen

I valgkomiteen for S/E Stokka Terrasse

Gunnar Dolven

Pål Gunnar Johannessen



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.