



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 501  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Didrik Kjørnæs  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 177 606	1 135 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 177 606</b>	<b>1 135 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	0	32 604
Annen driftskostnad	4,5	744 395	759 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 395</b>	<b>792 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>433 211</b>	<b>342 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	7 470	8 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 470</b>	<b>8 671</b>
Annen rentekostnad	7	140 922	120 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 922</b>	<b>120 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 452</b>	<b>-111 709</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	33 597	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 597</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	440 485	747 945
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>440 485</b>	<b>747 945</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>474 081</b>	<b>747 945</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 381</b>	<b>748 245</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-1 934 557	-2 234 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 934 557</b>	<b>2 234 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 934 557</b>	<b>-2 234 316</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	2 370 787	2 965 603
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 370 787</b>	<b>2 965 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 370 787</b>	<b>2 965 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 363	5 149
Annen kortsiktig gjeld	12	28 788	11 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 151</b>	<b>16 958</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 408 938</b>	<b>2 982 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 381</b>	<b>748 245</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 531045

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 386 501  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE  
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Didrik Kjørnæs  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 177 606	1 135 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 177 606</b>	<b>1 135 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	0	32 604
Annen driftskostnad	4,5	744 395	759 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 395</b>	<b>792 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>433 211</b>	<b>342 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	7 470	8 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 470</b>	<b>8 671</b>
Annen rentekostnad	7	140 922	120 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 922</b>	<b>120 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-133 452</b>	<b>-111 709</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>299 759</b>	<b>230 957</b>



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

300 300

Sum finansielle anleggsmidler

300 300

Sum anleggsmidler

300 300

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer

8 33 597 0

Sum fordringer

33 597 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

9 440 485 747 945

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

440 485 747 945

Sum omløpsmidler

474 081 747 945

SUM EIENDELER

474 381 748 245

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap

10 -1 934 557 -2 234 316

Sum opptjent egenkapital

1 934 557 2 234 316

Sum egenkapital

-1 934 557 -2 234 316

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

11,13 2 370 787 2 965 603

Sum annen langsiktig gjeld

2 370 787 2 965 603



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 370 787</b>	<b>2 965 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 363	5 149
Annen kortsiktig gjeld	12	28 788	11 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 151</b>	<b>16 958</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 408 938</b>	<b>2 982 561</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 381</b>	<b>748 245</b>



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap Sameiet Glassverket Terrasse, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 135 080	1 135 080	1 135 080	1 135 000
Annen driftsinntekt	2	42 526	0	0	40 000
Sum driftsinntekter		1 177 606	1 135 080	1 135 080	1 175 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	0	32 604	32 604	0
Annen driftskostnad	4	616 778	604 046	664 600	689 900
Vedlikehold, innkjøp	5	127 617	155 764	150 000	171 000
Sum driftskostnader		744 395	792 414	847 204	860 900
Driftsresultat før finansposter		433 211	342 666	287 876	314 100
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	7 470	8 671	4 000	2 000
Finanskostnad	7	140 922	120 380	120 000	120 000
Sum finansposter		-133 452	-111 709	-116 000	-118 000
Årsresultat		299 759	230 957	171 876	196 100

Sameiet Glassverket Terrasse



**Balanse Sameiet Glassverket Terrasse, 2022**

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	33 597	0
Sum fordringer		33 597	0
Bankinnskudd, kasse o.l	9	440 485	747 945
Sum omløpsmidler		474 081	747 945
Sum eiendeler		474 381	748 245

**Sameiet Glassverket Terrasse**



## Balanse Sameiet Glassverket Terrasse, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-1 934 557	-2 234 316
Sum egenkapital		-1 934 557	-2 234 316
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	2 370 787	2 965 603
Sum langsiktig gjeld		2 370 787	2 965 603
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 363	5 149
Forskudd felleskostnader		17 126	14
Annen kortsiktig gjeld	12	11 662	11 795
Sum kortsiktig gjeld		38 151	16 958
Sum gjeld		2 408 938	2 982 561
Sum egenkapital og gjeld		474 381	748 245

Sameiet Glassverket Terrasse

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Arne Didrik Kjørnæs  
Styreleder

Knut Arne Haga  
Styremedlem

Annita Helen Magnussen  
Styremedlem

Sameiet Glassverket Terrasse



## Noter Sameiet Glassverket Terrasse

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er oppjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	853 992	853 992	853 992	854 000
Avdrag ordinære lån	146 016	146 016	146 016	146 000
Renter ordinære lån	135 072	135 072	135 072	135 000
<b>Sum</b>	<b>1 135 080</b>	<b>1 135 080</b>	<b>1 135 080</b>	<b>1 135 000</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse inntekter	1 000	0	0	0
Strøm el-bil	41 526	0	0	40 000
<b>Sum</b>	<b>42 526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>



## Noter Sameiet Glassverket Terrasse

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	0	25 000	25 000	0
Påløpte feriepenger	0	3 575	3 575	0
Arbeidsgiveravgift	0	3 525	3 525	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	504	504	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>32 604</b>	<b>32 604</b>	<b>0</b>

Sameiet har ingen ansatte.

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	64 749	60 833	70 000	75 000
Vann- og avløpsavgift	124 801	112 315	120 000	130 000
Feieavgift	3 638	4 903	1 000	4 000
Renovasjon	90 882	133 025	140 000	140 000
Containerleie	0	4 662	0	4 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	128 226	92 869	120 000	130 000
Forsikring	73 661	65 767	74 000	70 000
Forvaltning og revisjon	75 542	74 464	75 000	75 000
Innbetalingservice	888	922	1 000	0
Kontingent ABBL	500	500	500	0
Kontingent Vellet	4 000	4 000	0	4 000
Kontingent Huseiernes Landsforbund	1 890	1 490	0	1 900
Snøbrøyting/strøing/feieing	0	0	0	30 000
Drift, reparasjon maskiner	0	2 488	5 000	4 000
Renhold	40 470	38 430	40 000	0
Utgifter v/styret	0	0	4 000	0
Rekvisita, porto, mm	608	702	2 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	4 098	1 088	4 000	4 000
Leie av lokale	0	3 700	3 000	0
Mva ved inkassotjenester	0	0	100	0
Gebyr	2 825	1 889	2 000	3 000
Blomster/gaver	0	0	3 000	3 000
Diverse	0	0	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>616 778</b>	<b>604 046</b>	<b>664 600</b>	<b>689 900</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.



## Noter Sameiet Glassverket Terrasse

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	5 603	1 048	0	6 000
Skilt	0	1 450	0	0
Postkasser	0	2 644	0	0
Vedlikehold bygg	50 958	0	0	100 000
Fasade	0	31 250	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 410	23 050	0	15 000
Elektriker, materialer	8 863	33 750	0	15 000
El-bil anlegg	54 392	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	2 391	62 572	0	25 000
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>127 617</b>	<b>155 764</b>	<b>150 000</b>	<b>171 000</b>

### Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	429	4 000	0
Renter plasseringskonto	0	477	0	2 000
Finansinntekt	7 470	7 765	0	0
<b>Sum</b>	<b>7 470</b>	<b>8 671</b>	<b>4 000</b>	<b>2 000</b>

### Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	140 922	120 380	120 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>140 922</b>	<b>120 380</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>



## Noter Sameiet Glassverket Terrasse

### Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Andre kortsiktige fordringer	33 597	0
<b>Sum</b>	<b>33 597</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	440 485	747 945
<b>Sum</b>	<b>440 485</b>	<b>747 945</b>

### Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-2 234 316	-2 465 273
Fra årets resultat	299 759	230 957
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>-1 934 557</b>	<b>-2 234 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 934 557</b>	<b>-2 234 316</b>

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

### Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	2 370 787	2 510 470
Gjeldsbrevlån	0	455 133
<b>Sum</b>	<b>2 370 787</b>	<b>2 965 603</b>

Det er stilt følgende pant: 0,-



## Noter Sameiet Glassverket Terrasse

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	504
Påløpte feriepenger	0	3 575
Påløpte renter	11 662	7 716
<b>Sum</b>	<b>11 662</b>	<b>11 795</b>

### Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst
Formål:		Bygge garasjer, kjøp tomt
Lånenummer:	22238063284	22237993059
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	6.35 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.10.2022	05.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	455 133	2 510 470
Avdrag i perioden:	455 133	139 683
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>2 370 787</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 413 600

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22237993059	24	98 783	2 370 792

### Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	730 987	669 772
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	299 759	230 957
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-594 816	-156 106
Årets endring disponible midler	-295 057	74 851
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>435 930</b>	<b>730 987</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Glassverket Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Glassverket Terrasse**

Styreleder	Arne Didrik Kjørnæs (sign.)	30.05.2023
Styremedlem	Annita Helen Magnussen (sign.)	26.05.2023
Styremedlem	Knut Arne Haga (sign.)	30.05.2023



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Glassverket Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Glassverket Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kragerø	Saronsjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: UXJTE-47YQW-MZ2IU-ESH0C-OD2CU-H4EF2



## Uavhengig revisors beretning - Sameiet Glassverket Terrasse

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.

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 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mai 2023  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo document key: UJXJE-47YQW-IMZ2IU-ESH0C-OD2CU-H4EFZ



# 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."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-31 14:36:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UX1E-47YQW-MZZ1U-ESH0C-OD2CU-H4EF2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Glassverket Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Glassverket Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kragerø	Saronsjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: UXJTE-47YQW-MZ2IU-ESH0C-OD2CU-H4EF2



## Uavhengig revisors beretning - Sameiet Glassverket Terrasse

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.

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 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mai 2023  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo document key: UJXJTE-47YQW-IMZ2IU-ESH0C-OD2CU-H4EFZ



# 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."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-31 14:36:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UX1E-47YQW-MZZ1U-ESH0C-OD2CU-H4EF2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>