



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 655 956
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 12
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

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: Bettina Eilertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 541 856	1 566 386
Sum inntekter		1 541 856	1 566 386
Kostnader			
Lønnskostnad	3	86 979	90 139
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 435 186	1 592 600
Sum kostnader		1 522 165	1 682 738
Driftsresultat		19 691	-116 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	735	4 910
Sum finansinntekter		735	4 910
Annen rentekostnad	8	62	264
Sum finanskostnader		673	4 646
Netto finans		673	4 646
Ordinært resultat før skattekostnad		20 364	-111 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 364	-111 707
Årsresultat	9	20 364	-111 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		294 063	492 183
Andre fordringer	10	221 727	324 224
Sum fordringer		515 790	816 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		980 607	482 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		980 607	482 127
Sum omløpsmidler		1 496 396	1 298 534
SUM EIENDELER		1 496 396	1 298 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	681 122	660 758
Sum opptjent egenkapital		681 122	660 758
Sum egenkapital		681 122	660 758
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		319 493	144 362
Annen kortsiktig gjeld		495 782	493 414
Sum kortsiktig gjeld		815 274	637 776
Sum gjeld		815 274	637 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 396	1 298 534



Electronic signature

Signed by
Eilertsen, Bettina
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.02.2021 14.40.21

Date of birth

1963-07-13

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Evensen, Ingrid
(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.02.2021 15.08.23

Date of birth

1978-04-06

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Lin, Kan Min
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.02.2021 15.32.47

Date of birth

1987-01-05

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Kavli, Caroline Holst
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.02.2021 11.02.08

Date of birth

1991-01-11

Signature method

BankID Mobil (NO)



SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 12

ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Bettina Eilertsen
Styremedlem:	Kan Min Lin
Styremedlem:	Ingrid Evensen

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem:	Ludvik Skjønhaug Einarsen
2. Varamedlem:	Didrick Knutsen Jordon

Sameiets tillitsvalgte er representert i følgende fellesanliggender for De nye Grønlandskvartalene:

DnG Fjernvarme II:	Bettina Eilertsen
DnG Vel:	Bettina Eilertsen
DnG Garasje:	Bettina Eilertsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12 er et eierseksjonssameie med beliggenhet i Oslo. Sameiet består av 52 seksjoner, hvorav alle er boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991 655 956.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2020.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret har i 2020 bestått av tre kvinner og to menn som varamedlemmer. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

YTRE MILJØ

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styreleder Bettina Eilertsen kan treffes på telefon 928 31 807 eller e-post styretbygg12@gmail.com

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Thomas Andersen AS.

Vaktmester Andersen: 22 38 92 92 (i arbeidstiden, 8-15).

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel. Garasjearealene driftes av Garasje sameiet.

Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for sameiets regning, ellers må den enkelte dekke det selv.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Teamclean AS.

Rengjøringen skjer 1 gang pr. uke i oppganger og annet fellesareal pluss 1 gang ekstra i inngangsparti og heiser.

Det utføres i tillegg en hovedrengjøring med boning av fellesarealene etter behov.

SKADEDYR

Forsikrings avtalen med forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS under polisenummer 20598973, som omfatter bl.a. utbrudd av veggdyr og kakerlakker. Seksjonseier kun betaler en egenandel på kr 5000,- pr utbrudd, noe som er under en fjerdedel av de totale saneringskostnadene.

Vi har hatt 1 tilfelle med kakkerlakker i 2020.

Dersom du har mistanke om utbrudd av skadedyr i din leilighet, meld fra til styret snarest mulig.

BODOMRÅDE

Alle boder skal være låste. Dette for å hindre uvedkommende i å bruke bodene som feks til å slenge fra seg søppel.

BALKONGER OG TERASSER

Eventuelle endringer må man alltid søke styret om.

Vesentlige endringer ansees som fasadeendring og må i tillegg søkes om tillatelse fra Plan og Bygningsetaten.



BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i 2020:

- 2020: Internkontroll skjema sendt alle eierne sammen med protokollen fra årsmøtet.
- Heisene har fått en gjennomgang.
- I fem av leilighetene var varmemålere på en av radiatorene fjernet/ødelagt og måtte erstattes/reparereres.
- Installert automatikk på hovedøren.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telia (tidligere Get) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for tillegg for bredbånd, telefoni og digital-tv på egen regning. Kabel-tv-leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. For øvrig informasjon se: www.telia.no

MARKISER / PERSIENNER / SCREENING

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i fargen Sandatex 52 (kaffe latte) samme som næringslokaler. Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persiennner og markiser er ikke tillatt over små vinduer.



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

NØKLER / SKILT

Adgangsbrikkene er levert av Nordic Security AS, Tvetenveien 157, Oslo, Tlf. 67 900 200, salto@nordic-security.no og kan lages ved oppmøte eller bestilles gjennom OBF som har rekvisisjonsrett.

Ved bestilling må det oppgis om det er ekstra brikker, eller erstatning av eksisterende brikke. Kun hjemmelshaver kan bestille adgangsbrikke. Etterlevering av brikker må man betale for. Pris får man ved å kontakte OBF. Seksjonseier får melding når nøkkelbrikken kan avhentes. Avhenting kan skje hos Nordic Security AS, Tvetenveien 157 mot fremvisning av legitimasjon.

Nøkler til leilighetsdøren bestilles hos OBF.

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

Nøkler (type OLH) til sikringsskap kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

PARABOL

Styret har vedtatt at det ikke er tillatt å oppføre parabol. Det digitale bakkenettet vil gi/gir tilgang til alle kanaler. I tillegg til at parabol er «på vei ut», vil det bidra til en rotete fasade.

PARKERINGSANLEGGET

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget under Teaterkvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere i De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten ved overdragelsen. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

POSTKASSESKILT

Stempelleverandøren
Trondheims veien 100
22 41 60 52

Si ifra at dere kommer fra Rubina Ranas gate, så vet de hvilken størrelse skiltet skal ha.
Stemplev@online.no



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2014	Vedlikehold av fasade og inngangsparti innvendig
2014	Installering av målere på radiatorer og varmt vann per leilighet
2015	Installering at nøkkelsystem fra Nordic Security AS
2015	Utvendig maling av hele bygget/vinduer
2017	Installert kameraer og startet vakthold
2018	Renset ventilasjonsanlegget
2018	Byttet calling-anlegg
2019	Byttet inngangsparti
2019	Fått utebelysning ved inngangspartiet.
2019	Fått ekstra beslag på dørene til bodområdene
2020	Installert automatikk for døråpning

Fremtidig vedlikehold

2025	Vurdere utvendig maling

RØRLEGGER

Styret bruker Holter VVS, tlf. 67 21 51 98 til rørleggerarbeider som angår fellesarealer/felleseie.
Kun styret kan bestille rørleggerarbeid for sameiets regning.

HOVEDVANNKRAN

Vedlikehold av hovedvannkranen (i taket på badet i leiligheten), må gjøres 1 gang i året. Dette gjøres ved å åpne og så lukke kranen. Hvis dette ikke gjøres så kan kranen bli vanskelig å stenge på sikt og det kan da medføre lekkasje.

SØPPELCONTAINER

DnG Vel sørger for at det blir utplassert en søppelcontainer første tirsdag i hver oddetalls måned. Containeren blir utplassert i hhv. Rubina Ranas gate 14 og Mandalls gate 10-16. Styret oppfordrer beboerne til å bruke anledningen til å bli kvitt søppel slik at fellesarealene holdes fri.

VAKTHOLD

Sameiet har avtale med Proff Security AS. Alle beboere/eiere kan ringe dem på tlf 40 10 23 33 for å melde saker som f.eks. høy musikk hos naboen eller uvedkommende i kjelleren.

VARMTVANNSMÅLERE / RADIATORMÅLERE

Sameiet har avtale med ISTA om måling av fjernvarmeforbruk i de enkelte leiligheter. Avlesning skjer én gang i året, hvor innbetalt akontobeløp på fjernvarme avregnes mot målt forbruk.

ISTA har egne nettsider hvor den enkelte seksjonseier kan følge med på sitt eget forbruk: www.istaonline.no. Seksjonseiere som ønsker tilgang til dette bes ta kontakt med ISTA direkte på e-post firmapost@ista.no

Varmemålerne er seksjonseiers ansvar. Hvis det blir fjernet eller ødelagt en varmemåler på en radiator så blir seksjonseier belastet alle utgiftene ved dette.



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

VEGGVENTILER

Styret anbefaler seksjonseierne om å jevnlig skifte filter i veggventilene i leilighetene. Filteret heter Pollenfilter Fresh 90, og fås kjøpt hos Comfort Bryn AS, Østensjøveien 60 (T-bane til Brynseng).

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Fremtind Forsikring AS med polisenummer 20598973.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Er beboer skyldig i årsaken til skaden, så vil eier av leiligheten belastes med egenandelen på forsikringen.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2020 gjennomført overdragelser av 5 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

I 2020 har styret jobbet med følgende saker:

- Fuktskader i røykventilasjonen i første etasje.
- Byttet/utbedret varmemålerne i fem leiligheter.
- Heis vedlikehold (nye vaiere)

STYREMØTER

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 2 møter. Alle elektroniske referater er blitt lastet opp til styreportalen, som forretningsfører, revisor og kommende styret har tilgang til.

Styret har jevnlig kontakt via e-mail/telefon, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

FORSIKRINGSSKADER

2020: Ingen forsikringsskader.



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

BEBOERE

Alle har et ansvar for å bidra og gjøre de det gjelder oppmerksomme på at det ikke er lov å røyke/drikke innendørs. Alle oppfordres til å ringe politiet hvis situasjonen gjør at det er påkrevd.

Alle har et ansvar for å holde fellesarealene fri for barnevogner, søppel og annet.

Alle har et ansvar for å lukke døren til garasjen fra kjelleren vår.

Hundeeiere har et ansvar for å plukke opp etter hunden sin.

UTENOMHUSAREALER

Utenomhusarealene eies og driftes av DnG Vel. I den utstrekning styret mottar henvendelser som vedrører dette, blir det videreformidlet styret i vellet.

7. SAMEIETS UTFORDRINGER

VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER

Sameiets bygningsmasse er fra 2007 og har begynt å kreve noe vedlikehold. Styret følger i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggers entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

Se tabell for hva som er gjort opp igjennom årene under punkt «Rehabilitering/større vedlikehold»

Noen av de viktigste vedlikeholdsoppgavene fremover vil være: Male trappehusene, kjelleren og inngangs partiet. LED belysning i kjelleren. Nye postkasser. Inngå avtale med Hussoppen AS for sølvkre/skjeggkre.

OPPGRADERINGER

Styret er i ferd med å: - Gjennomgang av brannsikkerheten
-Male fellesarealene.
- LED belysning i kjelleren
- Bytte postkasser.

FORSIKRINGSSKADER

Si ifra så fort som mulig hvis det er påkrevd at et skadefirma skal sjekke/fjerne veggdyr eller annet. Egenandelen er 5000,- per leilighet. Sølvkre/Skjeggkre er ikke ansett som skadedyr av forsikringsselskapet.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr. 1 541 856.



Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Årsberetning 2020

Utgiftene i 2020 var totalt på kr. 1 522 165.

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 20 364.

Overskuddet for 2020 foreslås overført til opptjent egenkapital.

Laget har ikke lån.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 4 658.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 16. februar 2021
I styret for Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Signert elektronisk.

Bettina Eilertsen
Styreleder

Ingrid Evensen
Styremedlem

Kan Min Lin
Styremedlem



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 541 856	1 485 587	1 541 568	1 569 297
Sum		1 541 856	1 485 587	1 541 568	1 569 297
Ekstraordinære inntekter		0	80 799	0	0
Sum andre inntekter		0	80 799	0	0
Sum		1 541 856	1 566 386	1 541 568	1 569 297
Forretningsførsel og revisjon	2	99 234	88 451	91 065	93 200
Lønn og honorarer	3	86 979	90 139	90 139	90 139
Vedlikehold	4	153 248	344 003	240 000	187 000
Eksterne tjenester	5	310 768	342 322	335 000	315 800
Kabel-tv og bredbånd		153 354	150 596	155 113	158 000
Forsikring		52 530	60 840	52 530	53 000
Kommunale avgifter		375 170	350 311	377 074	396 400
Brensel og strøm		60 348	68 904	70 000	70 000
Andre driftsutgifter	6	230 534	187 173	197 060	203 100
Sum		1 522 165	1 682 738	1 607 981	1 566 639
Driftsresultat		19 691	-116 352	-66 413	2 658
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	735	4 910	2 000	2 000
Rentekostnad	8	62	264	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		673	4 646	2 000	2 000
Årsresultat	9	20 364	-111 705	-64 413	4 658
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	20 364	-111 705	-64 413	4 658

482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	20 040
Andre leierestanser		0	539
Til gode av forretningsfører		-1 176	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	218 123	214 359
Avregningskonti beboere		294 063	471 604
Andre fordringer		4 780	109 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		958 702	460 307
Innestående på særvilkår		21 905	21 820
Sum omløpsmidler		1 496 396	1 298 534
SUM EIENDELER		1 496 396	1 298 534

482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		660 758	772 463
Årets resultat	9	20 364	-111 705
Sum egenkapital		681 122	660 758
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 162	5 994
Andre forskuddsbetalte leier		480 048	480 048
Leverandørgjeld		319 493	144 362
Annen kortsiktig gjeld		572	7 372
Sum kortsiktig gjeld		815 274	637 776
Sum gjeld		815 274	637 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 396	1 298 534

Oslo 31.12.20

Styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Sted: _____, dato: _____

Bettina Eilertsen
Styreleder

Kan Min Lin
Styremedlem

Ingrid Evensen
Styremedlem

482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	1 386 480	1 283 844	1 386 455	1 414 184
3612 Inntekt kabel-tv	155 376	131 664	155 113	155 113
3690 Andre inntekter	0	70 080	0	0
Sum	1 541 856	1 485 587	1 541 568	1 569 297

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	17 170	8 475	8 729	8 700
Forretningsførerhonorar	79 308	77 220	79 536	81 700
Annen regnskapsførsel	2 756	2 756	2 800	2 800
Sum	99 234	88 451	91 065	93 200

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	79 000	79 000	79 000	79 000
Arbeidsgiveravgift	7 979	11 139	11 139	11 139
Sum	86 979	90 139	90 139	90 139

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 Orgnr: 991655956

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	0	116 250	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	4 200	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	32 911	105 529	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	3 998	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	42 118	0	0
6610 Vedlikehold heis	11 766	5 358	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	6 516	3 719	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	54 389	0	240 000	187 000
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjele	0	17 124	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	47 300	0	0
6632 Brannsikring	43 466	2 607	0	0
Sum	153 248	344 003	240 000	187 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	3 423	3 831	5 000	5 000
6750 Vakthold	102 187	103 062	100 000	100 800
6760 Vaktmestertjenester	78 858	64 704	80 000	80 000
6761 Renholdstjenester	126 300	170 725	150 000	130 000
Sum	310 768	342 322	335 000	315 800

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6310 Andel felleskostnader	79 446	66 444	70 000	73 900
6500 Verktøy og redskaper	0	4 030	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	13 800	12 420	12 060	14 200
6825 Kopiering	1 312	1 250	0	0
6902 Telefon heis	0	512	0	0
6940 Porto	7 653	5 575	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	1 550	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	4 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	5 985	6 019	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	75	0	0
7789 Drift heis	98 947	65 697	90 000	90 000
7790 Andre driftskostnader	881	11 975	25 000	25 000
7791 Nøkler, låser og skilt	15 145	5 208	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	525	218	0	0
Sum	230 534	187 173	197 060	203 100

Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 Orgnr: 991655956



Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	1 188	4 013	1 500	1 500
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	85	161	500	500
8080 Renteinntekt felleskostnader	-538	737	0	0
Sum	735	4 910	2 000	2 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8159 Andre rentekostnader	62	264	0	0
Sum	62	264	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	660 758	772 463
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	20 364	-111 705
B. Årets endring i disponible midler	20 364	-111 705
C. Disponible midler 31.12	681 122	660 758

Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 Orgnr: 991655956

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	158 013	161 829
1742 Forskuddsbetalt forsikring	60 110	52 530
Sum	218 123	214 359

Noter 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 Orgnr: 991655956

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for 482 Sameie Teaterkvartalet Bygg 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygges og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi har gitt dere vår vurdering av boligselskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 16.02.2021

Bettina Eilertsen //s//

Styreleder sign

Caroline Holst Kavli //s//

Forretningsfører

BETTINA EILERTSEN

Styreleders navn blokkbokstaver



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Til styret i
Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Oslo, 01.02.2021

Engasjementsbrev for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger engasjementsbrev mellom revisor og oppdragsgiver som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert engasjementsbrev minimum hvert tredje år, og det er nå tre år siden vi sendte engasjementsbrev sist.

Revisjonens mål og innhold

BDO AS er valgt som revisor for Sameie Teaterkvartalet Bygg 12. Vi skal revidere selskapets årsregnskap, som består av balanse, resultatregnskap, en beskrivelse av anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av dette brevet. Vår revisjon vil bli utført for å gi uttrykk for en mening om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge#)

Vedlagt følger standardvilkår for revisjonsoppdrag utført av BDO AS, hvor de avtalte vilkårene for revisjonsoppdraget fremkommer.

Revisors oppgaver og plikter

Årsregnskapet

Vi vil utføre vår revisjon i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene) vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Disse standardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. En revisjon innebærer også en vurdering av hensiktsmessigheten av regnskapsprinsippene som er brukt og rimeligheten av regnskapsestimater som er utarbeidet av ledelsen, så vel som en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.



På grunn av en revisjons iboende begrensninger, sammen med den interne kontrollens iboende begrensninger, er det alltid risiko for at ikke all vesentlig feilinformasjon i regnskapet avdekkes, selv om revisjonen er planlagt og gjennomført i samsvar med ISA-ene.

Ved vår risikovurdering vurderer vi den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av årsregnskapet med det formål å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. Vi vil imidlertid informere skriftlig om eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen som er relevante for revisjonen av årsregnskapet og som vi har identifisert under revisjonen.

Registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger

Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden ISAE 3000 vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Denne standarden krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at det ikke er vesentlige, formelle mangler knyttet til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Slike vurderinger innebærer gjennomføring av kontrollhandlinger for å innhente bevis om disse forholdene. De valgte kontrollhandlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for vesentlige mangler.

Ved vurderingene av ledelsens plikter med hensyn til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, innhenter revisor informasjon om selskapets interne rutiner for å vurdere samsvaret med lov, forskrift og god bokføringsskikk, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

Attestasjon på skjema for lønns- og pensjonskostnader mv.

Skatteforvaltningsloven krever at revisor underskriver skjema for lønns- og pensjonskostnader for revisjonspliktige. Det vil også kunne være aktuelt å attestere på andre oppgaver til Skatteetaten. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever videre at vi planlegger og utfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at grunnlaget for selskapets opplysninger i skjema for lønns- og pensjonskostnader om oppgavepliktige og avgiftspliktige beløp er i overensstemmelse med relevant lovgivning.

Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet, og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Årsaken til eventuell manglende attestasjon av lønns- og pensjonskostnader vil bli rapportert til skattemyndighetene ved at de får kopi av begrunnelsen inntatt i nummerert brev i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav.

Uttalelser og redegjørelser etter selskapslovgivningen

I den grad det er aktuelt etter selskapslovgivningen å avgi uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser, vil vi utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3802 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever at vi oppfyller etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser.



En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Øvrige attestasjoner

I den grad det er aktuelt med øvrige uttalelser eller bekreftelser, vil vi utføre dette i samsvar med ISA-ene, standarder for forenklet revisorkontroll (ISRE 2410), standarder for attestasjonsoppdrag (ISAE) eller standarder for beslektede tjenester (ISRS). Standardene krever at vi oppfyller etiske krav, planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser eller bekreftelser. Når det gjelder beslektede tjenester, avgir vi rapport iht. standardene uten at vi rapporterer noen uttrykt sikkerhet som ved en attestasjon.

En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Styret og ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at styret og ledelsen erkjenner og forstår at de har ansvaret for

- a. utarbeidelsen av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- b. at kravene i lov og god bokføringsskikk om dokumentasjon, bokføring, spesifikasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er fulgt
- c. at kravene i lov, forskrift og forvaltningspraksis om selskapets rapportering til skatte- og avgiftsmyndighetene er fulgt, herunder rettidig innsendelse av rapporteringen
- d. å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som styret og ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil
- e. å gi oss
 - i. tilgang til all den informasjonen styret og ledelsen er kjent med som er relevant for revisjonen, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon og annen informasjon/dokumentasjon
 - ii. ytterligere informasjon som vi kan be styret og ledelsen om i forbindelse med revisjonen
 - iii. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Som ledd i vår revisjon vil vi be styret og ledelsen om en skriftlig bekreftelse på uttalelser som vil bli avgitt i forbindelse med revisjonen.



Rapportering

Revisjonsberetning

Etter at årsregnskap er avgitt av styret, vil vi avslutte årets revisjonsarbeid og avgi vår revisjonsberetning til årsmøte. Her bekrefter vi at revisjonen er utført i henhold til lov, forskrift og god revisjonsskikk og uttaler oss om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge

I spesielle tilfeller kan vi ved våre undersøkelser finne at det foreligger forhold som kan føre til ansvar for styret eller daglig leder. I slike tilfeller skal vi gi informasjon om dette i revisjonsberetningen. Vi plikter også å gi opplysninger om andre forhold som etter vår mening bør komme til eiernes kunnskap.

Det kan være nødvendig å endre beretningens form og innhold i lys av revisjonens funn, og eventuelle endringer i revisjonsstandardene.

Nummererte brev til selskapet

Forhold vi finner det nødvendig å påpeke vil bli tatt inn i brev som nummereres fortløpende. Slike brev skal oppbevares på en ordnet og betryggende måte. I henhold til revisorloven av 15.01.1999 § 5-2 skal følgende forhold rapporteres i nummererte brev til selskapets ledelse

1. mangler ved plikten til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
2. feil og mangler ved organiseringen av og kontrollen med formuesforvaltningen
3. misligheter og feil som kan medføre feilinformasjon i årsregnskapet
4. forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret eller daglig leder
5. begrunnelse for manglende underskrift ved bekreftelser overfor offentlige myndigheter som gis i henhold til lov eller forskrift
6. begrunnelse for å si fra seg oppdrag etter § 7-1

For revisjonspliktige som har styre, skal brevet sendes styreleder. Dersom daglig leder også er styreleder, skal brevet sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer. Brev som gjelder forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret, jf. § 5-2 fjerde ledd nr. 4, skal alltid sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer.

Annen rapportering og kommunikasjon

Andre forhold vil bli tatt opp muntlig og/eller skriftlig etter behov. Ansvarlig revisor på oppdraget er revisorene Hans Petter Urkedal, Johan Henrik L'orange og Sven Aarvold, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlig for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.



Taushetsplikt

Vi har taushetsplikt om det vi får kjennskap til i forbindelse med revisjonen, se også standardvilkårene.

Som et av de større revisjonsselskapene i Norge har vi bred bransjeerfaring, noe som medfører at vi kan være revisorer for selskaper som dere kan være eller kan komme i konkurranseforhold til. Slike forhold blir avklart fortløpende. Vår brede revisjonspraksis gir oss mulighet for erfaringsutveksling, hvilket gir et best mulig utgangspunkt for vårt arbeid. Erfaringsutvekslingen vil være generell, ikke kundespesifikk.

Med dette engasjementsbrevet inngås en avtale om at vi i vårt arbeid kan konsultere advokatene i BDO Advokater AS, uten hinder av vår taushetsplikt. Den lovbestemte taushetsplikt som advokatene er underlagt er mer omfattende enn revisors lovbestemte taushetsplikt. Fortrolighet rundt våre kunders forhold svekkes derfor ikke av dette.

Frist for varsling av fravalg av revisjon eller endring av revisor

Dersom selskapet vil velge bort revisjon eller endre revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av engasjementsbrevet til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

16.02.2021

Sted og dato

BETTINA EILERTSEN

Navn (blokkbokstaver) og stilling

//s//

Signatur



Standardvilkår for oppdrag utført av BDO AS

1. Generelt

Standardvilkår for våre tjenester regulerer forholdet mellom selskapet, som kunde, og oss, BDO AS org. nr 993 606 650, så langt ikke annet er særskilt avtalt. Vilåårene utfyller hva som er fastsatt i for eksempel engasjementsbrev. Ved eventuelle avvik mellom standardvilkåårene og slik særskilt avtale, vil bestemmelsene i den særskilte avtalen gå foran. Med revisor menes i denne avtalen BDO AS.

2. Taushetsplikt

Både ansvarlig revisor og revisors medarbeidere har taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utføåelsen av arbeidet. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget eventuelt er avsluttet. Ved signering av den særskilte avtalen samtykker dere til at vi kan meddele alle taushetsbelagte opplysninger til våre samarbeidende selskaper (innen BDO) som engasjeres i forbindelse med oppdraget, og/eller øvrigge profesjonelle rådgivere som selskapet har engasjert.

3. Faktureringsrutiner

Vår fakturering vil som hovedregel være basert på medgått tid og faktureres som løpende levering av tjenester. Tjenester som leveres løpende faktureres månedlig, hvis ikke annet er avtalt. Foreligger det avtale vil fakturering skje i henhold til avtale. Dersom første faktura ikke er betalt innen 30 dager etter forfall vil vi kreve betaling av forfalt faktura pluss forskudd før vi utfører mer arbeid. Purring et år kan medføre at vi vil kreve forskudd neste år. Dette vil ikke gjelde for fakturaer hvor det er avtalt med oppdragsansvarlig revisor at betalingsutsettelse er i orden. For sent betalte fakturaer blir belastet med rente.

4. Endringer/tillegg til avtalen

I den grad det er aktuelt vil vi utføre andre attestasjonstjenester etter behov. Disse tjenestene vil bli fakturert etter medgått tid og til den enkeltes timesats. Avhengig av omfang og innhold av tilleggstjenesten kan det bli utarbeidet eget engasjementsbrev for disse. Mindre oppdrag anses dekket av dette engasjementsbrevet.

5. Oppsigelse

Ved oppsigelse etter at planlegging av årets revisjon har startet, forbeholder vi oss retten til å få betalt for den tiden som er påløpt inntil vi får varsel om oppsigelsen.

6. Erstatningsansvar

Revisors erstatningsansvar er regulert i Revisorlovens kapittel 8, når det gjelder revisjon. Ved levering av andre ikke lovpålagte tjenester vil vi ha erstatningsansvar for økonomiske tap som er en direkte, faktisk og påregnelig følge av at en uaktsomt har handlet i strid med klare forutsetninger for den inngåtte kontrakt. Ansaret for revisor begrenses oppad til tre ganger det i oppdraget til enhver tid påløpte honorar. Krav fra dere kan kun enten reises mot BDO AS og den eller de personer som i engasjementsbrevet er angitt som ansvarlig partner for oppdraget og således ikke mot underleverandør eller ansatt.

7. Levering av teknisk årsoppgjørassistand

Som ledd i avtalen med selskapet kan vi bistå med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg. Utarbeidelsen vil foretas på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. I denne forbindelse gjør vi oppmerksom på at selskapet er ansvarlig for at innholdet i årsregnskapet og ligningspapirene med vedlegg er fullstendig og korrekt. Reglene om tilleggsskatt og praktiseringen av regelverket medfører at konsekvensene av feil eller utelatelser i ligningsoppgavene kan bli vesentlige. Selskapet må følgelig kvalitetskontrollere utkast til årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg før signering og innsendelse.

Eventuell tilleggsskatt eller forsinkelsesavgift vil være kundens ansvar/kostnad. Vårt ansvar vil beløpmessig ikke overstige mer enn tre ganger vårt honorar knyttet til den tekniske utarbeidelsen. Vi



kan bistå selskapet med innsendelse til Regnskapsregisteret, dersom dette er særskilt avtalt. Eventuell forsinkelsesavgift vil være selskapets ansvar. Likevel slik at dersom alle regnskapspapirer som skal sendes til Brønnøysund er ferdig signert og oversendt oss innen 1. juni er vi solidarisk ansvarlig for eventuell forsinkelsesavgift, når denne skyldes forsinkelse fra vår side.

8. Informasjonsrisiko

Med mindre annet særskilt avtales, er partene enige om at all skriftlig informasjon, også konfidensiell informasjon, kan oversendes ved bruk av e-post eller på annen måte utveksles elektronisk. Sensitive personopplysninger og personnummer skal likevel ikke sendes ukryptert fra eller til BDO.

Kunden kjenner til og aksepterer den risiko som er knyttet til slik elektronisk informasjonsutveksling. Uavhengig av dette er partene ansvarlige for på hver sin side å sørge for at vanlige forholdsregler ved elektronisk informasjonsutveksling blir ivaretatt, herunder at en har installert, og holder oppdatert, adekvat programvare for virusbeskyttelse og lignende.

9. Personopplysninger

For å gjennomføre oppdraget, vil vi behandle personopplysninger slik det er beskrevet i vår personvernerklæring. Personopplysninger vil bli behandlet i overensstemmelse med kravene i personopplysningsloven og BDO har satt i verk egnede sikringstiltak.

Vi er behandlingsansvarlig etter personvernreglene for de personopplysningene vi behandler i forbindelse med revisjonsoppdraget.

Vår personvernerklæring er tilgjengelig på våre nettsider www.bdo.no/personvernerklæring.

10. Bruk av oppdraget i referanseøyemed

BDO gis anledning til i salgøyemed å referere i generelle vendinger til de oppdrag som gjennomføres under denne avtalen, så langt det ikke bryter med denne avtalens regler om taushetsplikt/konfidensialitet.

11. Bruk av data til analyser

Kunden samtykker til at BDO kan trekke ut nøytrale og anonymiserte (numeriske) regnskapsdata fra kundens regnskapsmateriale og fremstille dataene i aggregert statistikk sammen med annen regnskapsdata, enten til intern eller eksternt bruk, uten at identifikasjon av kunden er mulig. Formålet er utelukkende å gi et statistisk grunnlag for analyse av aggregerte sektor- og bransjespesifikke regnskapsdata. Bruken er underlagt streng kontroll som sikrer fullstendig anonymitet for kunden (internt og eksternt), uten at det er mulig å knytte regnskapsdata til et kundeforhold. Kunder som likevel ønsker å reservere seg mot slik bruk, bes opplyse BDO om slik reservasjon.

12. Voldgift

Tvist mellom partene om tolkninger av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke slike forhandlinger fram innen to uker fra tvisten oppstod, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved voldgift i Norge etter norske prosessregler.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Teaterkvartalet Bygg 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Teaterkvartalet Bygg 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AKC7-PCWSY-HESG-NKXC2-GHD0Q-LBNED



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 13:44:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: AKC7-PCWSY-HESG-NKXC2-GHD0Q-LBNED

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/validate>