



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 24.06.2022



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 663 280	2 308 214
Annen driftsinntekt	4	378 852	60 169
Sum inntekter		3 042 132	2 368 383
Kostnader			
Lønnskostnad	5	83 489	137 831
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 847 672	9 100 670
Sum kostnader		1 931 161	9 238 500
Driftsresultat		1 110 971	-6 870 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	15	21 329	28 906
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		242 826	122 163
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-221 497	-93 257
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		889 474	-6 963 374
Totalresultat		889 474	-6 963 374
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		889 474	-6 963 374
Sum overføringer og disponeringer		889 474	-6 963 374



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	112 467	67 110
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	2 090 133	1 358 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 133	1 358 118
Sum omløpsmidler		2 202 600	1 425 228
SUM EIENDELER		2 202 600	1 425 228

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 758 016	-5 647 490
Sum opptjent egenkapital		-4 758 016	-5 647 490
Sum egenkapital	18	-4 758 016	-5 647 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 662 662	6 837 947
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	6 662 662	6 837 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 774	53 822
Annen kortsiktig gjeld	20	200 180	180 949
Sum kortsiktig gjeld		297 954	234 771
Sum gjeld		6 960 616	7 072 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 202 600	1 425 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 544294

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 663 280	2 308 214
Annen driftsinntekt	4	378 852	60 169
Sum inntekter		3 042 132	2 368 383
Kostnader			
Lønnskostnad	5	83 489	137 831
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 847 672	9 100 670
Sum kostnader		1 931 161	9 238 500
Driftsresultat		1 110 971	-6 870 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	15	21 329	28 906
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		242 826	122 163
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-221 497	-93 257
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		889 474	-6 963 374
Totalresultat		889 474	-6 963 374
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		889 474	-6 963 374
Sum overføringer og disponeringer		889 474	-6 963 374



Organisasjonsnr: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	112 467	67 110
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	2 090 133	1 358 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 133	1 358 118
Sum omløpsmidler		2 202 600	1 425 228
SUM EIENDELER		2 202 600	1 425 228
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 758 016	-5 647 490
Sum opptjent egenkapital		-4 758 016	-5 647 490



Sum egenkapital	18	-4 758 016	-5 647 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 662 662	6 837 947
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	6 662 662	6 837 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 774	53 822
Annen kortsiktig gjeld	20	200 180	180 949
Sum kortsiktig gjeld		297 954	234 771
Sum gjeld		6 960 616	7 072 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 202 600	1 425 228



Organisasjonsnr: 983 806 597
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler i eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5625.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7864.00	17033.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	120798.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83489.00	137831.00

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8604.00	8450.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8604.00	8450.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Sameie Låveveien 48

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 05.05.2020 fikk styret følgende sammensetning:

Pål S. Olufsen	styreleder	2020 til 2021
Jogrim Aabakken	styremedlem	2020 til 2022
Lise Christine Gulbrandsen	styremedlem	2020 til 2022
Martin K. Hovden	varamedlem	2020 til 2021

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn og 1 kvinne. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Vibeke Holseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM NORGE AS.

Søndre Skøyen Boligstiftelse, (SSB), leverer vaktmestertjenester.

Artic Drift leverer renholdstjenester.

Søndre Skøyen Boligstiftelse leverer brøyting, strøing og gressklipping.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adresse Låveveien 48 i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 1365.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter. Det er avholdt 9 styremøter.

Alminnelige aktiviteter i sameiet som dugnad og julemøte har pga pandemien ikke vært mulig å gjennomføre. Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Ettårsbefaring og garantiarbeid gjeldende oppussing av fasade og tak i forhold til entreprenør Front AS. Etterarbeide i forhold til sameiere
- Reperasjon av plen etter skader fra rigg og drift under fasaderehabilitering. Skadde areal er erstattet med ny ferdigplen
- En større og et par mindre vannlekkasjer. Lekkasje har vært i vannrør, ingen observerte lekkasjer i avløp. Det er forsikringsselskapet som har styrt framdriften i reperaturer, men dette har dessverre tatt lang tid
- Informasjonsinnsamling i forhold til å framskaffe og vedlikeholde oppdatert informasjon om eiere og leietagere i sameiet
- Utarbeide informasjonspakker til nye eiere og leietagere

Dokumentet er elektronisk signert



- Bestilt nytt hovedinngangspartinnangsparti. Eksisterende ytterdør lar seg ikke reparere og det blir levert nytt inngangspart i mars-april 2021. Leverandør er Assistent Partner AS, vurdert som det økonomisk mest fordelaktige tilbudet
- Nye innerdører heis. Etter pålegg fra Plan og bygningsetaten, (PBE), som er tilsynsmyndighet, må det innstalleres nye innerdører til heis. Det ble søkt om dispensasjon fra gjeldende forskrift, men PBE ga endelig avslag på søknaden høsten 2020. For å unngå at heisen blir stengt er eneste alternativ å innstallere nye innerdører eller å innstallere ny heis. Styret har valgt nye innerdører og disse blir levert våren 2021 av Kone AS
- Reperasjonsarbeid av varmepumpe på avtrekk. Feilsøkt og skiftet av en intern pumpe
- De nye styremedlemmene har gjort seg kjent med bygget
- Kontroll av brannslukkeapparat
- Fornying av betalingsløsning vaskeriet. Se eget forslag til vedtak
- Alminnelig vedlikehold, bla skifte av kran og varmeovn i vaskeri
- Undersøkt mulighetene for å stenge vannet i deler av blokken og ikke i hele sameiet ved lokalt rørleggerarbeid. Dette er ikke praktisk mulig ut over stoppekran i egen leilighet. Det er hver sameiers ansvar at denne fungerer
- Div. saker og tilgjengelighet for håndverkere
- Etterlevelse av parkeringsbestemmelsene for gjesteparkingsplasser
- Vedlikehold av navneskilt på postkasser for å beholde et ryddig inntrykk
- Vurdering og vedlikehold av innvendig/skjult røropplegg. Se eget notat og orientering
- Utredning og mulighet for å innglasse balkongene for de som ønsker det. Se eget notat og forslag til vedtak
- Utredning og mulighet for å opparbeide uteplass med tilhørende utegrill. Se eget notat og forslag til vedtak
- Farger på markiser balkong. Styret har vedtatt at standard markiser i grå og blå fargenyanse godtas uten spesifisert fargekode
- Info til sameierne om vedlikehold og utskiftningsansvar for vinduer og dører. Se eget notat
- Sak som omhandler klage på støy fra nabo. Saken er løst
- Styremedlemmer og styreleder

Det har vært 5 overdragelser i 2020. Styret ønsker de nye sameierne velkommen. Styrets inntrykk er at leilighetene har blitt solgt raskt og til gode priser.

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt godtgjørelser til styreleder på kr.1.000.- i telefongodtgjørelse. Som ordinært styrehonorar har styret mottatt kr.70.000.-

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Dokumentet er elektronisk signert

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er god.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 889.474,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 05.03.2021

Pål S. Olufsen
Styreleder

Jogrim Aabakken
Styremedlem

Christine Guldbrandsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert




Styrets årsbere...

Name
Aabakken, Jogrim

Date
2021-03-08

Identification

 Aabakken, Jogrim

Name
Gulbrandsen, Lise C

Date
2021-03-08


Identification

 Gulbrandsen, Lise C

Name
Olufsen, Pål Sture

Date
2021-03-05

Identification

 Olufsen, Pål Sture



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Låveveien 48

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Låveveien 48s årsregnskap som viser et overskudd på kr 889 474. Årsregnskapet 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 budsjettall 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/isa member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: TY1GH-25EOI-FF48F-Y1TAI-40M6S-X0X3D



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Låveveien 48



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, 8. mars 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TY1GH-25E01-FE48F-Y1TAI-40M65-X0X3D



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."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-03-09 07:54:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: TY1GH-25E01-FE48F-Y1TAI-40M65-X0X3D

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>



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	2 508 438	2 157 570
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	152 292	145 044
Sum fellesutgifter	2 660 730	2 302 614

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Innflytningsgebyr	2 250	3 750
Utleie av felleslokale	300	1 850
Sum andre leieinntekter	2 550	5 600

**Note 4 Andre driftsinntekter**

	2020	2019
Andre driftsinntekter	53 219	300
Antenneleie	40 030	40 030
Felles vaskeri	8 165	16 689
Nøkkelsalg	2 000	3 150
Refusjoner fra Gjensidige	37 188	0
Sum andre inntekter	140 602	60 169

Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Andre honorarer	0	50 798
Arbeidsgiveravgift	10 575	17 033
Arbeidsgiveravgift feriepenger	88	0
Lønn	5 000	0
Påløpte feriepenger	625	0
Redusert sats 3.termin 2020	-2 800	0
Styre- og møtehonorar	70 000	70 000
Sum lønnskostnader	83 489	137 831

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	8 604	8 450
Sum revisjonshonorar	8 604	8 450

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Arkitektutgifter	50 184	0
Juridisk honorar (BDA)	3 700	12 250
Teknisk honorar	14 040	532 080
Sum andre honorar	67 924	544 330

Note 8 Energikostnader

	2020	2019
Oppgangs, vei- og gårdslys	6 154	9 695
Strøm	164 417	266 447
Sum energikostnader	170 571	276 142

**Note 9 Kommunale avgifter**

	2020	2019
Feieavgift	7 490	8 105
Renovasjonsavgift	107 776	103 037
Vannavgift	271 819	245 247
Sum kommunale avgifter	387 085	356 389

Note 10 festeavgift

	2020	2019
Tomtefesteavgift	99 810	99 156
Sum festeavgift og andre leiekostnader	99 810	99 156

Note 11 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	3 000	2 203
Containerleie/-tømming	3 934	4 290
Driftsmateriell	0	349
Faste kostnader SSB	307 552	307 552
Kabel-tv/internett	153 703	191 293
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 658	496
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	7 216	628
Tilleggstjenester vaktmester	1 438	0
Trappevask/renhold	78 585	78 900
Verktøy og redskaper	294	0
Sum andre driftskostnader eiendom	557 380	585 711

Note 12 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Annen kontorkostnad	1 099	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver	10 918	10 359
IT kostnader	4 721	3 923
Kontingent HL	2 050	1 550
Kontorrekvisita	0	3 096
Møtekostnader	0	417
Porto	1 803	5 891
Telefon	5 331	4 220
Trykksaker, kopiering	0	1 962
Sum driftskostnader administrasjon	25 922	31 418

**Note 13 Reparasjon og vedlikehold**

	2020	2019
Egenandel forsikring	10 000	10 000
Elektrikerarbeid	52 831	14 363
Fasade	102 347	5 913 125
Garasjeport/inngangsdører	0	6 010
Gartnerarbeid - grøntanlegg	15 074	75 189
Heiser	44 464	47 785
Porttelefon	2 375	12 554
Rørleggerarbeid	20 901	10 354
Tørke-/trommelanlegg	3 050	0
Varmeanlegg	1 769	0
Vedlikehold og rep. bygning	31 250	843 750
Ventilasjonsanlegg	5 926	13 500
Sum reparasjoner og vedlikehold	289 987	6 946 630

Note 14 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	2 839	3 145
Bank og kortgebyr	9 936	9 557
Egeneid leilighet - felleskostnader	34 764	30 234
Møtekostnad for styret	0	6 234
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	47 539	49 169

Note 15 Finansinntekter

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte	16 037	15 080
Renteinntekter av bankinnskudd	4 683	13 826
Renter kundefordringer	610	0
Sum finansinntekter	21 329	28 906

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-143 509	-85 451
Kunderestanse	156 961	108 097
Kundefordringer	13 452	22 646
Periodisering forsikring	38 445	0
Periodisering heiskostnader	46 598	44 464
Periodisering kabel TV	13 973	0
Andre kortsiktige fordringer	99 015	44 464
Sum kortsiktige fordringer	112 467	67 110

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinn skatt .01261	250	11 009
Kontanter	2 993	3 478
Nordea .38463	2 086 890	1 343 632
Sum kontanter og bankinnskudd	2 090 133	1 358 118



Note 18 Egenkapital

	2020	2019
Annen egenkapital	-5 647 490	-5 647 490
Sum egenkapital 01.01	-5 647 490	-5 647 490
Årets resultat	889 474	0
Sum egenkapital 31.12	-4 758 016	-5 647 490

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 19 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån 13221	6 662 662	6 837 947
Sum langsiktig gjeld	6 662 662	6 837 947

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 5 668 669,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,45% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2044.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	39 039	51 994
Forskuddstrekk	250	10 998
Påløpt aga av ferielønn	88	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	705	7 050
Skyldige feriepenger	625	0
Sum annen kortsiktig gjeld	40 707	70 042