



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 197 549	1 177 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 197 549</b>	<b>1 177 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		956 184	744 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>956 184</b>	<b>744 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 365</b>	<b>433 211</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 175	7 470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 175</b>	<b>7 470</b>
Annen finanskostnad		177 200	140 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>177 200</b>	<b>140 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 025</b>	<b>-133 452</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 340	299 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 725	
Andre fordringer		37 559	33 596
Sum fordringer		51 284	33 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 791	440 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 791	440 485
Sum omløpsmidler		439 074	474 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 374</b>	<b>474 381</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 869 217	1 934 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 869 217</b>	<b>-1 934 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 869 217</b>	<b>-1 934 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 246 014	2 370 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 246 014</b>	<b>2 370 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 246 014</b>	<b>2 370 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 294	11 662
Leverandørgjeld		44 411	9 363
Annen kortsiktig gjeld		3 873	17 126
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 578</b>	<b>38 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 308 592</b>	<b>2 408 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>439 374</b>	<b>474 381</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600800

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 197 549	1 177 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 197 549</b>	<b>1 177 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		956 184	744 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>956 184</b>	<b>744 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 365</b>	<b>433 211</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 175	7 470
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 175</b>	<b>7 470</b>
Annen finanskostnad		177 200	140 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>177 200</b>	<b>140 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 025</b>	<b>-133 452</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 340	299 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 725	
Andre fordringer		37 559	33 596
Sum fordringer		51 284	33 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 791	440 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 791	440 485
Sum omløpsmidler		439 074	474 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 374</b>	<b>474 381</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 869 217	1 934 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 869 217</b>	<b>-1 934 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 869 217</b>	<b>-1 934 557</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 246 014	2 370 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 246 014</b>	<b>2 370 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 246 014</b>	<b>2 370 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 294	11 662
Leverandørgjeld	44 411	9 363
Annen kortsiktig gjeld	3 873	17 126
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>62 578</b>	<b>38 151</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 308 592</b>	<b>2 408 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>439 374</b>	<b>474 381</b>



Organisasjonsnr: 990 386 501  
SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





## Innkalling til årsmøte i Sameiet Glassverket Terrasse

Det innkalles til årsmøte i **Sameiet Glassverket Terrasse onsdag 17. april 2024 kl. 17.30** i Klubbhuset, Høvik I.F.

### Agenda:

1. Åpning av møtet, godkjenning av innkalling og agenda samt møtende sameiere og eventuelle fullmakter
2. Valg av møteleder og en til å skrive under referatet sammen med møteleder
3. Årsoppgjøret for 2023 (årsoppgjøret med revisjonsberetning og orientering fra styret vedlegges)
4. Budsjett 2024 – orientering
5. Orientering om skifte av forretningsfører
6. Orientering om bruk av tørkerommene
7. Orientering om elbil-ladere
8. Endring av vedtektene

Det foreslås å endre vedtektenes § 8 om fellesutgifter med den tilføyelsen som er markert i kursiv og understreket:

### **§ 8 Fellesutgifter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger.



Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Seksjonenes sameiebrøk er henholdsvis 94/2022 for 4- roms leiligheter og 81/2022 for 3-roms leiligheter. Utgifter til tele/internett og deler av renovasjonsavgiften skal fordeles pr. leilighet og ikke etter sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.

Styret vil redegjøre for forslaget til endring av vedtektenes § 8.

9. Valg av ny revisor

Etter forslag fra forretningsfører foreslår styret at BDO AS velges som ny revisor.

9. Valg av styremedlemmer og valgkomite

På valg er Arne Didrik Kjørnæs, styreleder og Knut Haga, styremedlem.

Alle tre varamedlemmene er på valg..

Valgkomiteen bestående av Kjetil Rivelsrud, Nanna Kurtze og Annita Magnussen er på valg.

Høvik, 4. april 2024

Styret i Sameiet Glassverket Terrasse

Arne Didrik Kjørnæs   Knut Haga   Olav Røise



## SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE

### STYRET INFORMERER OM 2023 OG FREMOVER

#### 1. VIRKSOMHETEN

I 2023 ble heldigvis situasjonen vedr. kovid mer normalisert, selv om vi fortsatt må være forsiktige. Årsmøtet for 2022 ble avholdt som ordinært fysisk møte i 2023, og vi har også hatt dugnad som vanlig i 2023.

Styret mener det er viktig å avholde fysisk sameiemøte som normalordning.

#### 2. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:**

Arne Didrik Kjørnæs

**Styremedlemmer:**

Knut Haga

Olav Røise

**Varamedlemmer:**

Mats Kalløkken

Nanna Kurtze

Frøydis Vangen

**Valgkomite:**

Kjetil Rivelsrud

Nanna Kurtze

Annita Magnussen

Styreleder Arne Didrik Kjørnæs og styremedlem Knut Haga samt varamedlemmer og valgkomite er på valg i år. Valgkomiteens forslag fremlegges i årsmøtet.

#### 3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt med sameiet utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). OBOS overtok forretningsførselen pr. 1.juli 2023.

På grunn av skifte av forretningsførsel foreslår styret å skifte revisor til BDO AS.

#### 4. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 24 eierseksjoner og 24 garasjer tilknyttet hver leilighet. Sameiets eiendom har gnr.11, bnr. 857 i Bærum kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org. nr. 990 386 501.

**Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret er 81451862  
Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal



tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Egenandelen ved skader er NOK 10.000, -

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

## 5. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld fra forretningsføreren. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

## 6. REGNSKAPET FOR 2023 OG LIKVIDITET

Årsregnskapet for 2023 med revisjonsberetning ble sendt sammen med innkallingen til årsmøtet.

Regnskapet viser et overskudd på NOK 65.000 mot et budsjettert overskudd på NOK 196.000. Resultatet overføres til udekket tap. Avviket skyldes at vi ikke har mottatt et forsikringsoppgjør på ca. NOK 100.000, som inntektsføres i 2024. På grunn av avdrag på lån på NOK 157.000 bør overskuddet være tilsvarende dette, slik at vi opprettholder vår likviditet.

Den negative egenkapitalen er i løpet av 2023 redusert fra NOK 1.935.000 til NOK 1.869.000. Dette skyldes avdrag på lån. Den gjelden vi har skyldes utgiftsføring av garasjene, som er finansiert via låneopptak på grunn av regnskapsregler. Låneopptaket betales via felleskostnadene. Styret har skiftet långiver til OBOS Banken for å redusere rentenivået. Sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i 2035. Sameiets egenkapital forventes imidlertid å bli positiv lenge før dette.

Sameiet hadde ved utgangen av 2022 og 2023 en netto bankbeholdning på hhv. NOK 440.000 og NOK 388.000. Styret vurderer likviditeten til å være tilfredsstillende. Vi er i stand til å møte våre forpliktelser etter hvert som de forfaller. Styret vil fortløpende vurdere om det er rom for ytterligere ekstraordinær nedbetaling av gjelden.

Sameiet betaler årlige avdrag på langsiktig gjeld for garasjene med NOK 140.000. Dette betyr at regnskapet må vise et overskudd på NOK 157.000 for at bankbeholdningen skal bli den samme ved årets inngang og ved årets utgang, med mindre vi endrer tilbakebetalingstakten for våre lån. Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 5 % fra årsskiftet. Styret mener at nivået på fellesutgiftene er forsvarlig for å sikre en likviditetsreserve på grunn av forventede fremtidige utgifter, f.eks. ved utskiftning av takene. Dette sikrer at fellesutgiftene blir jevnere enn om styret måtte innkalle ekstraordinære fellesutgifter for å møte ekstraordinære omkostninger til vedlikehold.



Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

**7. STYREMØTER OG STYRETS ARBEID**

Styret har avholdt 10 styremøter. Styret har dessuten hatt jevnlig kommunikasjon via e-post og telefon.

**8. OVERDRAGELSER**

Det er i 2023 ikke registrert overdragelser av seksjoner.

**9. VEDLIKEHOLD 2023**

De viktigste vedlikeholdspostene i 2023 har vært vedlikehold av bygg, el-bilanlegg, rørleggerarbeid (sjekke og skifte stoppekraner), elektrikerarbeid samt fellesareal.

**10. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024**

Styret har god støtte fra vedlikeholdskomiteen, bestående av Knut Haga og Olav Røise, for jevnlig å følge opp vedlikehold av bygningene. Styret oppnevner medlemmer av vedlikeholdskomiteen. Styret og vedlikeholdskomiteen har tidligere hatt bistand fra ABBLs tekniske avdeling. Dette vil styret og vedlikeholdskomiteen vurdere om vi skal fortsette med i forbindelse med skifte av forretningsfører.

**11. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

Følge opp takene og ytterligere vedlikehold av bygningene.  
Følge opp overbygg innganger  
Følge opp vann- og kloakkrør  
Følge opp vedlikeholdsrapport fra OBOS tekniske avdeling.

Bærum, den 4. april 2024  
Styret i Sameiet Glassverket Terrasse

Arne Didrik Kjørnæs Knut Haga Olav Røise



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2023, 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 2023, 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 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 avgjøre 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
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo DokumentID: 57ZON-DILCW-EZGN4-P0412-67Z17-YOTCT



## 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  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 57ZON-DILCW-EZGN4-P0412-67Z17-YOTC1



# 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

2024-03-20 15:00:44 UTC



Penneo DokumentID: 57Z0N-DILCW-E2GN4-P04I2-67Z17-Y0TC1

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>



## SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE ORG.NR. 990 386 501, KUNDENR. 944

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 135 548	1 135 080	1 135 000	1 176 000
Ladeinntekter EL-bil		62 001	42 526	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 197 549</b>	<b>1 177 606</b>	<b>1 175 000</b>	<b>1 216 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-74 871	-75 542	-75 000	-75 000
Konsulenthonorar	3	-2 406	0	0	0
Kontingenter		0	0	-5 900	-5 900
Drift og vedlikehold	4	-241 287	-71 720	-169 000	-169 000
Forsikringer		-85 996	-73 661	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	5	-246 135	-219 321	-274 000	-274 000
Ladekostnader EL-bil		0	-54 392	0	0
Energi/fyring		-72 890	-64 749	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 712	-128 228	-130 000	-145 000
Andre driftskostnader	6	-89 886	-56 782	-62 000	-72 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-956 184</b>	<b>-744 395</b>	<b>-860 900</b>	<b>-886 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>241 365</b>	<b>433 211</b>	<b>314 100</b>	<b>330 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	1 175	7 470	2 000	0
Finanskostnader	8	-177 200	-140 922	-120 000	-181 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 025</b>	<b>-133 452</b>	<b>-118 000</b>	<b>-181 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>65 340</b>	<b>299 759</b>	<b>196 100</b>	<b>149 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		65 340			



## SAMEIET GLASSVERKET TERRASSE ORG.NR. 990 386 501, KUNDENR. 944

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel ABBL		300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		440	0
Kundefordringer		13 725	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 119	0
Andre kortsiktige fordringer		0	33 596
Driftskonto OBOS-banken		387 791	0
Innestående i andre banker		0	440 485
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>439 075</b>	<b>474 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 375</b>	<b>474 381</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	9	-1 869 217	-1 934 557
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 869 217</b>	<b>-1 934 557</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	2 246 014	2 370 787
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 246 014</b>	<b>2 370 787</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 873	17 126
Leverandørgjeld		44 411	9 363
Påløpte renter		3 954	11 662
Påløpte avdrag		10 340	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 578</b>	<b>38 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>439 375</b>	<b>474 381</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Bærum, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Sameiet Glassverket Terrasse

Arne Didrik Kjørnæs

Knut Arne Haga

Olav Røise

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	828 540
Avdrag	156 960
Renter	150 048
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 135 548</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 406</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Reco Bygg og Skadeteknikk AS	-100 149
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 149</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-62 298
Drift/vedlikehold VVS	-24 098
Drift/vedlikehold elektro	-10 351
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 478
Kostnader dugnader	-4 228
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-241 287</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 225
Feieavgift	-4 205
Renovasjonsavgift	-93 706
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-246 135</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-4 303
Driftsmateriell	-620
Renhold ved firmaer	-42 852
Snørydding	-28 125
Andre fremmede tjenester	-130
Andre kontorkostnader	-2 425
Kontingenter	-5 990
Bank- og kortgebyr	-3 041
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 886</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	333
Andre renteinntekter	80
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 175</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-177 083
Renter på leverandørgjeld	-117
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-177 200</b>

**NOTE: 9****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 10****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

1 129 213

Nedbetalt i år

124 773

-2 246 014

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 246 014**



## Resultatanalyse 2023 Sameiet Glassverket Terrasse

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 135 548	1 135 000	-548	0 %
Ladeinntekter EL-bil	62 001	0	-62 001	100 %
Andre inntekter	0	40 000	40 000	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 197 549</b>	<b>1 175 000</b>	<b>-22 549</b>	<b>-2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Forretningsførerhonorar	-74 871	-75 000	-129	0 %
Konsulenthonorar	-2 406	0	2 406	100 %
Kontingenter	0	-5 900	-5 900	100 %
Drift og vedlikehold	-241 287	-169 000	72 287	-43 %
Forsikringer	-85 996	-70 000	15 996	-23 %
Kommunale avgifter	-246 135	-274 000	-27 865	10 %
Energi/fyring	-72 890	-75 000	-2 110	3 %
TV-anlegg/bredbånd	-142 712	-130 000	12 712	-10 %
Andre driftskostnader	-89 886	-62 000	27 886	-45 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-956 184</b>	<b>-860 900</b>	<b>95 284</b>	<b>-11 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>241 365</b>	<b>314 100</b>	<b>72 735</b>	<b>23 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 175	2 000	825	41 %
Finanskostnader	-177 200	-120 000	57 200	-48 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-176 025</b>	<b>-118 000</b>	<b>58 025</b>	<b>-49 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>65 340</b>	<b>196 100</b>	<b>130 760</b>	<b>67 %</b>