



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 522 172  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TVETENGARASJENE  
Forretningsadresse: St. Olavs gate 28  
0166 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Tormod Christoffersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.09.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 01.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 471 650	1 317 339
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 471 650</b>	<b>1 317 339</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 923	81 582
Annen driftskostnad		1 057 296	1 197 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 146 219</b>	<b>1 278 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>325 431</b>	<b>38 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		22 513	17 743
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 513</b>	<b>17 743</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 513</b>	<b>17 743</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>347 944</b>	<b>56 158</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>347 944</b>	<b>56 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 944</b>	<b>56 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 749 200	3 749 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 285	15 250
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 285</b>	<b>15 250</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 146	1 466 287
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 795 146</b>	<b>1 466 287</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 811 431</b>	<b>1 481 537</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 560 631</b>	<b>5 230 737</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 547 446	1 199 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 547 446</b>	<b>1 199 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 547 446</b>	<b>1 199 502</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 749 200	3 749 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		263 985	282 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 985</b>	<b>282 035</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 013 185</b>	<b>4 031 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 560 631</b>	<b>5 230 737</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 912087

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 522 172  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TVETENGARASJENE  
Forretningsadresse: St. Olavs gate 28  
0166 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

**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: Tormod Christoffersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.09.2020

**Grunnlag for avgivelse**

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

*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, 05.10.2020

---

**Brønnøysundregistrene**

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 975 522 172  
SAMEIET TVETENGARASJENE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 471 650	1 317 339
Sum inntekter		1 471 650	1 317 339
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 923	81 582
Annen driftskostnad		1 057 296	1 197 342
Sum kostnader		1 146 219	1 278 924
Driftsresultat		325 431	38 415
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		22 513	17 743
Sum finansinntekter		22 513	17 743
Netto finans		22 513	17 743
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Ordinært resultat etter skattekostnad		347 944	56 158
Årsresultat		347 944	56 158



Organisasjonsnr: 975 522 172  
SAMEIET TVETENGARASJENE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2019 2018

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

3 749 200 3 749 200  
3 749 200 3 749 200

Sum anleggsmidler

3 749 200 3 749 200

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

16 285 15 250  
16 285 15 250

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 795 146 1 466 287  
1 795 146 1 466 287

Sum omløpsmidler

1 811 431 1 481 537

SUM EIENDELER

5 560 631 5 230 737

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

1 547 446 1 199 502  
1 547 446 1 199 502

Sum egenkapital

1 547 446 1 199 502

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld  
Sum annen langsiktig gjeld

3 749 200 3 749 200  
3 749 200 3 749 200

Sum langsiktig gjeld

3 749 200 3 749 200



Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	263 985	282 035
Sum kortsiktig gjeld	263 985	282 035
Sum gjeld	4 013 185	4 031 235
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 560 631</b>	<b>5 230 737</b>



Organisasjonnr: 975 522 172  
SAMEIET TVETENGARASJENE

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

### Note

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

#### Ytelser til daglig leder

### Note

#### Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlemmer			77934.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			77934.00

### Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	9813.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	9813.00

### Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

### Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

### Note



Bankinnskudd

<u>Bundne skattetrekkmidler</u>	<u>Beløp</u>
	10000.00
<u>Skyldig skattetrekk</u>	<u>Beløp</u>
	0.00



**ÅRSMØTE 2020  
PROTOKOLL  
FOR  
SAMEIET TVETENGARASJENE**

Det ble holdt sameiermøte/årsmøte pr. post 11.9.-21.9.2020 iht. utsendte innkalling med bilag og avstemmingskjema.

Det vises til innkalling av 11.09.2020 med tilhørende vedlegg.

**1. Konstituering:**

Opptak av navnefortegnelse og fullmakter: Geir Ønseth, Din Hage, Anne Magnussen, Erkan Kula, Gudim/Nygård, Steinar Jørgensen, Gauta Nordal Hansen, Ottar Rimala, Kjell Nilsen, Solfrid Andersen, Tore Halvorsen, Bad og Membrand, Rusjuk, Neblosina, Erik Ølnæs, Tom Høseggen, Jan – Otto Olsen.

Disse representerte til sammen 21 stemmer (garasjer)

Valg av sekretær og til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Advokat Tormod S. Christoffersen ble valgt til referent ,samt til å undertegne protokollen..

Godkjenning av innkallingen av 11.09.2020

Vedtak: Innkallingen med dagsorden ble godkjent.

**2. Styrets årsberetning for 2019:**

Beretningen var utsendt.

Vedtak: Styrets årsberetning tas til etterretning.

**3. Regnskap for 2019 med revisjonsberetning.**

Det ble vist til det utsendte regnskap.

Revisjonsberetning for 2019 fra Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Bjørn Baklid av 26.02.2020, viser at revisor ikke hadde noen bemerkninger til regnskapet, som er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31.12.2019 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Vedtak: godkjent.

Sameiets regnskap for 2019 med balanse per 31.12.2019, samt noter som er en del av regnskapet, godkjennes. Overskuddet på kr. 347.144, overføres egenkapitalen.

**4. Godtgjørelse til revisor og styret for 2019.**

Vedtak:

Godtgjørelse til revisor for 2019 godkjennes med kr. 10.000.

Godtgjørelse til styret for 2019 godkjennes med kr. 78.650.

**5. Forslag til budsjett 2020.**

Utsendt forslag til budsjett .

Vedtak: Godkjent



**6. Valg**

Styrevalg. Valgkomiteen la frem følgende innstilling

Vedtak:

Thomas Bjerkvoll	velges som styremedlem	for 2 år
Gaute Nordal Hansen	velges som varamedlem	for 2 år


Styret har etter dette slik sammensetning:


Styreleder Erik Ølness	valgt i 2019 for 2 år.
Styremedlem Anne Magnussen	valgt i 2019 for 2 år.
Styremedlem Thomas Bjerkvoll	valgt i 2020 for 2 år.
Varamedlem Thomas Fitchner	valgt i 2019 for 2 år.
Varamedlem Gaute Nordal Hansen	valgt i 2020 for 2 år.

Valgkomité.

Valgkomitemedlem Terje Christensen	valgt i 2020 for 1 år
Valgkomitemedlem Fredrik Mæhlum	valgt i 2020 for 1 år

Oslo 29.9.2020

  
Tormod S. Christoffersen  
Referent

  
Tormod S. Christoffersen  
medundertegner av protokollen



## Årsmøte 2020

Styrets beretning for 2019

Sameiet Tvetengarasjene består av 178 garasjer adresse Sigrid Undsets vei 2 på Tveita i Oslo.

### Styret i 2019 har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Erik ØIness
Styremedlem	Thomas Bjerkvoll
Styremedlem	Anne Magnussen
Varamedlem	Thomas Fichtner
Varamedlem	Gaute Nordahl Hansen
Valgkomitemedlem	Terje Christensen
Valgkomitemedlem	Fredrik Mæhlum

### Møter og oppgaver

Det har vært avholdt fire ordinære styremøter i tillegg til løpende kommunikasjon med dialog og avklaringer pr. e-post. To møter har vært avholdt med advokatfirmaet Grette, og ett rettsmøtende er avholdt i Oslo tingrett.

### Sykkelveiprosjektet

Sykkelveiprosjektet innebar riving og gjenoppbygging av seks garasjer og to strømboder, samt terrengarbeider. Det har vært stor uenighet mellom Oslo kommune som byggherre og sameiet, hva gjelder både forståelsen av kontrakten, og faglig utførelse. Det har vært reklamert på både bygge- og terrengarbeider. Ved inngangen til 2019 gjenstod det fremdeles betydelige mangler.

Sameiet tok ut stevning til tingretten i 2018, og rettsmøtende ble gjennomført i Oslo Tingrett den 15. januar. Forlik ble inngått ved at kommunen innrømmet å utbedre drenerings og fallforhold ved garasjene nr: 95-97. I tillegg ble sameiet tilkjent kr 68.625,- til dekning av byggefeil, el-rapport, samt deler av sameiets saksomkostninger.

Utbedring av drenerings og fallforhold skulle vært ferdig 1. juli. Heller ikke denne gangen greide kommunen å utføre arbeidene med riktig fall, så asfalten måtte igjen fjernes og legges på nytt. Den 22. august ble det asfaltert på nytt med akseptabelt resultat. Reklamasjonssakene kunne dermed avsluttes.

### Maling av garasjene

Årsmøtet 2016 vedtok å pusse opp garasjene utvendig med en kostnadsramme på kr 700 000,-. Malerfirmaet Kaasa as ble tildelt kontrakten. Som kjent leverte Kaasa hverken på tid eller kvalitet. Sameiet satte selv opp, og utbetalte redusert sluttoppgjør i 2017. Gjennom 2018 ble det sendt flere krav fra Kaasa, hvor sameiet avviste alle.

6. Juni tok Kaasas advokat ut forliksklage, med krav om utbetaling av kr. 335 388,- pluss renter og saksomkostninger. Forliksrådet satte frist for tilsvar til 2. september.

Sameiet tilbakeviste alle krav i et omfattende og godt dokumentert tilsvar den 23. august, med krav om at Forliksrådet innstilte saken. Etter nytt prosess-skriv fra Kaasas advokat ble saken innstilt uten rettsmøtende den 26. september. Kaasa har fra denne dato, ett år på seg til å ta ut stevning for Tingretten.

### El-anlegget

Etter nedsmelting av sikringen/jordfeilbryteren til utelysene på nedre garasjerekke er det funnet avvik mellom målt belastning på sikringen beregnet belastning. Dette kan ha flere årsaker og styret har satt i gang en gjennomgåelse av utelyskursen.

### Taggegruppa

Det har vært to tilfeller av tagging, som taggegruppa malte over.

### Vintervedlikehold

Avtalen med Hadeland maskin har fungert bra, og denne fornyes nå automatisk for 1. år av gangen.



## Andre utfordringer

En eller annen, antakelig håndverker, har fått for vane å hensette bygningsavfall mellom garasjene på øvre område. Sameiet har betalt flere tusen kroner for bortkjøring. Styret oppfordrer alle til å følge med, og melde fra om bilnummer hvis hensetting oppdages.

Styret oppfordrer alle til å fjerne ugress som vokser inntil portene

## Godtgjørelser

Styrehonorar for 2019 er budsjettert med 78 650,- (tilsvarende årsmøtet 2019's vedtak for 2018)

Styrehonoraret for 2019 fastsettes av årsmøtet 2020.

Advokat Tormod S. Christoffersen er forretningsfører og er godtgjort med kr. 91 224,-

Sameiets revisor Ernst & Young as er godtgjort med kr 10 000,-

## Økonomi

Regnskapet viser et overskudd på kr. 347 944,-. Egenkapital 1/1-19 kr. 1 143 345,- pluss årets overskudd gir en egenkapital på 1 547 446,- pr. 31/12-2019. Balansen viser innskudd i bank på kr. 1 795 146,-.

Forutsetningene for videre drift er dermed tilstede. Ingen informasjon viser noe annet.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø, og bedriver ikke forskning eller utviklingsarbeid.

Oslo, 25.februar 2019

Erik Ølness  
Styreleder

Thomas Bjerkvoll  
styremedlem

Anne Magnussen  
styremedlem.



## Sameiet Tvetengarasjene

Gnr.140 - Bnr. 137/del av B.nr. 8 i Oslo

Org.nr. 975 522 172

### Resultatregnskap

Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budjsett 2019	Avvik budsjett 2019	Budjsett 2020
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Leieinntekter	1 381 648	1 318 805	1 381 636	-12	1 381 636
Inntekt - Strømvaregning	11 314	-1 466	-	-11 314	-
Andre inntekter	78 688	-	78 625	-63	-
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>1 471 650</b>	<b>1 317 339</b>	<b>1 460 261</b>	<b>-11 389</b>	<b>1 381 636</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Styrehonorar	77 934	71 500	71 500	-6 434	78 650
Arbeidsgiveravgift	10 989	10 082	10 082	-908	11 090
<b>Sum Lønnskostnad</b>	<b>88 923</b>	<b>81 582</b>	<b>81 582</b>	<b>-7 342</b>	<b>89 740</b>
Lokal - Kontorleie	14 000	14 000	14 000	-	14 000
Strøm	18 041	18 726	20 000	1 959	20 000
Snøbrøyting / strøing	92 556	86 287	150 000	57 444	100 000
Vedlikehold Bygninger	5 91 456	82 451	200 000	108 544	150 000
Tiltak utomhus	-	-	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	2 10 000	9 813	10 200	200	10 200
Forretningsførsel	2 91 224	88 055	91 224	-	92 866
Juridisk Bistand	-	181 938	30 000	30 000	30 000
Forsikring	69 206	65 643	67 000	-2 206	72 000
Tomteleie	98 976	95 724	98 976	-	98 976
Eiendoms- feste avgift	565 734	548 655	557 432	-8 302	582 706
Bankkostnader	3 156	3 130	3 200	44	3 200
Diverse kostnader	2 947	2 922	3 000	53	3 000
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>1 146 219</b>	<b>1 278 924</b>	<b>1 426 614</b>	<b>280 395</b>	<b>1 366 687</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSINNTEKTER</b>	<b>325 431</b>	<b>38 415</b>	<b>33 647</b>	<b>-291 783</b>	<b>14 949</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</b>					
Andre Finans inntekter - kundeutbytte	9 185	9 197	9 400	215	9 400
Renteinntekter	12 791	5 794	5 000	-7 791	5 000
Purregebyr / renter ,kunder	537	2 752	-	-537	-
<b>Netto finansoppgjør</b>	<b>22 513</b>	<b>17 743</b>	<b>14 400</b>	<b>-8 113</b>	<b>14 400</b>
<b>RESULTAT etter finansoppgjør</b>	<b>347 944</b>	<b>56 157</b>	<b>48 047</b>	<b>-299 897</b>	<b>29 349</b>

12.02.2020 15:26



## Sameiet Tvetengarasjene

Gnr.140 - Bnr. 137/del av B.nr. 8 i Oslo

Org.nr. 975 522 172

### Balanse

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
Bygninger		3 749 200	3 749 200
<b>Sum fast eiendom</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Fordringer</b>			
Restanse innbet.fellesutgifter		4 131	538
Strømvaregning	6	12 154	14 712
<b>Sum Fordringer</b>		<b>16 285</b>	<b>15 250</b>
<b>Bankinnskudd</b>			
Dnb - 1594.28.39844		768 798	447 427
Dnb - 1594.28.39879 - skatt		10 000	10 000
Dnb - 1503.40.65370 - høyrente		1 016 348	1 008 860
<b>Sum Bankinnskudd</b>	3	<b>1 795 146</b>	<b>1 466 287</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 560 631</b>	<b>5 230 737</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 199 502	1 143 345
Årets resultat		347 944	56 157
<b>Sum Egenkapital</b>	4	<b>1 547 446</b>	<b>1 199 502</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Garasjeinnskudd		3 749 200	3 749 200
<b>Sum Langsiktig Gjeld</b>		<b>3 749 200</b>	<b>3 749 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandører		18 358	8 343
Påløpt arbeidsgiveravgift		11 090	10 082
Avsatt Styrehonorar		78 650	71 500
Forskudd leie		155 887	192 110
<b>Sum Kortsiktig Gjeld</b>		<b>263 985</b>	<b>282 035</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>4 013 185</b>	<b>4 031 235</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>5 560 631</b>	<b>5 230 737</b>



## Sameiet Tvetengarasjene

Gnr.140 - Bnr. 137/del av B.nr. 8 i Oslo  
Org.nr. 975 522 172

### NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31/12-2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### Innteker

Inntektsføring av innbetalinger fra sameier skjer når inntekten avtalemessig er opptjent.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Note 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arbeidsgiveravgift	10 989	10 082
Styrehonorar	77 934	71 500
<b>Sum</b>	<b>88 923</b>	<b>81 582</b>

##### Godtgjørelse - styre / forretningsfører

Forretningsfører inkl. husleieservice	91 224
Styrehonorar	77 934

##### Godtgjørelse til revisor

Revisjon	10 000
----------	--------

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

#### Note 3 - Bankinnskudd

Bank Dnb - 1594.28.39844	768 798
Bank Dnb - 1594.28.39879 - bundet skattetrekk	10 000
Bank Dnb - 1594.28.39844 - Høyrente	1 016 348 Opprettet i 2013
<b>Sum</b>	<b>1 795 146</b>



## Sameiet Tvetengarasjene

Gnr.140 - Bnr. 137/del av B.nr. 8 i Oslo  
Org.nr. 975 522 172

### Note 4 - Egenkapital

Egenkapital 01.01.	1 199 502
Årets resultat	347 944
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 547 446</b>

### Note 5 - Vedlikehold

Rekkverk - Østlandske Vei og Betong	28 500
Rep av takrenner - Blikkenslager Graasten	29 732
El-arbeid - utelyskurs /måler - Haltuff Elektro	30 801
Div. maling / bortkjøring søppel	2 623
	<b>91 456</b>

### Note 6 - Strømvregning

Total Strømkostnad - Hafslund	30 195
Avregnet felleskostnad - 12.500kwh	-18 041
<b>Til fordeling</b>	<b>12 154</b>

Strømvregningen basert på avlesning pr 31/12-19

Stipulert forbruk på felles lamper er 12.500kwh pr år. Resten av utgiftene fordeles på alle sameiere.

(hvor forbruk ikke er registrert - vil det faktureres et gebyr som inntektsføres i 2020)

Skyldige beløp blir utfakturert og innbetalt i 2020, oppført som fordring i balansen 31/12-19

### Note 7 - Tvister og Krav

Twist mellom sameiet og malerfirmaet Kaasa AS - Kontrakt/oppgjør oppussing garasjene utvendig.

Saken har vært i forliksrådet - som innstilte saken.

Malerfirmaet Kaasa AS har frist til 4/10-20 for å kunne ta ut stevning på sitt krav pålydende kr 335.388,- + renter og omkostninger

31.12.2019

Oslo, 25/2 - 2020

Erik Ølness  
Styreleder

Anne Magnussen  
Styremedlem

Thomas Bjerkvoll  
Styremedlem

Tormod Christoffersen  
Forretningsfører

12.02.2020 15:26



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Tvetengarasjene

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tvetengarasjene som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 26. februar 2020  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor