



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 379 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STOKKAN AKTIV
Forretningsadresse: Stokkanhaugen 177
7048 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Heidi Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 428 749	1 592 194
Sum inntekter		2 428 749	1 592 194
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 391 112	1 489 886
Sum kostnader		2 425 342	1 524 116
Driftsresultat		3 406	68 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 026	4 020
Annen finansinntekt		14 174	14 534
Sum finansinntekter		16 200	18 554
Annen rentekostnad		8 157	
Annen finanskostnad		5 000	
Sum finanskostnader		13 157	0
Netto finans		3 043	18 554
Ordinært resultat før skattekostnad		6 450	86 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 450	86 632
Årsresultat		6 450	86 632
Totalresultat		6 450	86 632
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 450	86 632
Sum overføringer og disponeringer		6 450	86 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		468 035	
Sum finansielle anleggsmidler		468 035	0
Sum anleggsmidler		468 035	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		107 187	6 334
Andre fordringer		94 581	118 143
Sum fordringer		201 768	124 477
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 937	851 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 937	851 912
Sum omløpsmidler		589 705	976 389
SUM EIENDELER		1 057 740	976 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 429	374 979
Sum opptjent egenkapital		381 429	374 979
Sum egenkapital		381 429	374 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		468 035	
Øvrig langsiktig gjeld		28 003	294 698
Sum annen langsiktig gjeld		496 038	294 698
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 760	119 680
Annen kortsiktig gjeld		35 514	187 032
Sum kortsiktig gjeld		180 273	306 712
Sum gjeld		676 311	601 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 057 740	976 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 846307

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 379 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STOKKAN AKTIV
Forretningsadresse: Stokkanhaugen 177
7048 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Heidi Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 915 379 184
SAMEIET STOKKAN AKTIV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 428 749	1 592 194
Sum inntekter		2 428 749	1 592 194
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 391 112	1 489 886
Sum kostnader		2 425 342	1 524 116
Driftsresultat		3 406	68 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 026	4 020
Annen finansinntekt		14 174	14 534
Sum finansinntekter		16 200	18 554
Annen rentekostnad		8 157	
Annen finanskostnad		5 000	
Sum finanskostnader		13 157	0
Netto finans		3 043	18 554
Ordinært resultat før skattekostnad		6 450	86 632
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 450	86 632
Årsresultat		6 450	86 632
Totalresultat		6 450	86 632
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 450	86 632
Sum overføringer og disponeringer		6 450	86 632



Organisasjonsnr: 915 379 184
SAMEIET STOKKAN AKTIV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		468 035	
Sum finansielle anleggsmidler		468 035	0
Sum anleggsmidler		468 035	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		107 187	6 334
Andre fordringer		94 581	118 143
Sum fordringer		201 768	124 477
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 937	851 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 937	851 912
Sum omløpsmidler		589 705	976 389
SUM EIENDELER		1 057 740	976 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 429	374 979



Sum opptjent egenkapital	381 429	374 979
Sum egenkapital	381 429	374 979
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	468 035	
Øvrig langsiktig gjeld	28 003	294 698
Sum annen langsiktig gjeld	496 038	294 698
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	144 760	119 680
Annen kortsiktig gjeld	35 514	187 032
Sum kortsiktig gjeld	180 273	306 712
Sum gjeld	676 311	601 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 057 740	976 389



Organisasjonsnr: 915 379 184
SAMEIET STOKKAN AKTIV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. Bankinnskudd, kontanter og lignende Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse. Inntekter Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode. Kostnader Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/års møtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti



Mer om aksjer

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmelding for 2021 Sameiet Stokkan Aktiv

Sameiet består av 45 eierseksjoner i Stokkanhaugen 177-79, gnr. 42, br. nr.275 i Trondheim Kommune. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens interesser i byggene samt å administrere oppgaver på fellesarealet. Sameiet ble stiftet 6.mai 2015.

Årsmøter:

Det ble avholdt ordinært årsmøte 23. mars 2021 på Prinsen kinosenter. På grunn av restriksjoner som følge av koronasmitte fikk bare en person fra hver seksjon delta. Ekstraordinært årsmøtet ble avholdt i p-kjeller 22. juni vedr. godkjenning av evt. låneopptak i forbindelse med lekkasjesak på takene. Møtet ble utsatt da pris på arbeid ikke var klart. Nytt ekstraordinært årsmøte avholdt på Engelsåsen Gård 6.okt., der det ble bestemt at beboere betaler inn kr. 5000,- pr. seksjon.

Styret:

Har i perioden bestått av:

Leder:	Arne Kvithammer
Nestleder:	Rita Thobroe
Styremedlemmer:	Inger Johanne Rønnes Kjell Skjønberg Egil Rømen
Varamedlem:	Randi Solberg Lie

Andre:

Forretningsfører:	Kjeldsberg økonomiservice
Revisor:	Deloitte
Forsikring:	Gjensidige 83952656

Styremøter:

Antall:	14
Saker:	75
Vedtak:	48

Ansatte: Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø: Sameiet driver ikke virksomhet som forårsaker skader på det ytre miljøet.

Likestilling: Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt egne likestillingsfremmende tiltak.

Om virksomheten i 2021: Restriksjonene som følge av koronasmitten begrenset også dette året fellesaktivitetene i sameiet. Det har vært få eller ingen felles aktiviteter, men vi



fikk da gjennomført vårdugnaden. Vi i styret håper at aktivitetskomiteen kan komme i gang igjen når de fleste begrensningene grunnet pandemien fjernes, dette gjelder også vedlikeholdsgruppa som også har vært en viktig faktor for trivsel i sameiet.

Følgende virksomheter gjennomført i 2021:

- Vårdugnad gjennomført 10 og 11. mai, og folk fra styret ordnet med kake/kaffe. Som tidligere år har vi hatt mange som har stått på med bl.a. plenklipping og beplantning. I fjor ble det ikke ordnet med juletre, men den tradisjonen må vi vel huske til neste jul. Takk til alle som har vært med å bidra på forskjellige måter slik at vi kan trives med omgivelsene.
- På våren fikk vi malermester Røstum til å merke p-plassen på framsiden på nytt, og vi fikk markert den ene slik at den benyttes av funksjonshemmede med p-bevis. Som nevnt tidligere er alle plassene reservert for besøkende til Sameiet.
- Maleoppdraget fra fa. Røstum ble ferdigstilt, og jeg tror de fleste mener at det ble et godt resultat. Lånet i.f.m. med dette oppdraget ble ferdigstilt til en lav rente og vil være nedbetalt i underkant av fire år.
- Vurdering om sykkelstativ i fellesboden, men vi fikk ryddet bort en del sykler og vi fant det best å sette investeringen på vent.
- Gjennomført dugnad med rengjøring av vegger i P-kjeller samtidig med at Kjeldsberg utførte vask av kjellergulvet.
- Ny branninstruks for beboerne ble sendt ut, og det ble ordnet med å henge opp en ved tavla. Gjorde avtale med Norsk Brannvern i desember 2021, og de gjennomførte kontrollen rett på nyåret (2022).
- Det ble sendt ut forespørsel om interesse for leie av Sameiets tre p-plasser i november, og det ble foretatt trekning i p-kjelleren den 17.11.21. Disse plassene leies for 1 år i gangen, og det vil bli foretatt ny trekning høsten 2022 dersom flere melder sin interesse.
- Vi har hatt Kine Renhold siden i mars 2020, men det har vært mange klager på manglende renhold i sameiet spesielt fra høsten 2021. Styret har ved flere anledninger sett at det har vært krysset av for vask selv om det ikke ble vasket. Styreleder har tatt opp dette med leder for firmaet ved flere anledninger, og han lovte bedring i en samtale både i november og desember. I jula toppet det seg med uvaskede oppganger, og vi har bestemt oss for å si opp avtalen. Vi har fått et tilbud fra et annet firma som er billigere, så får vi bare håpe det blir bedring.
- Vi har gjennom året også hatt problemer med manglende varme i radiatorene, spesielt de som bor øverst men også i 1 etg.. Vanligvis skyldes dette at trykket må justeres opp i kalde perioder, men det ble rett før jul avdekket også andre problemer. Etter at dette ble løst har det ikke vært tilsvarende problemer, men trykket må fortsatt justeres i perioder med kaldt vær (under -5-10 gr.). Styret har i denne forbindelse avdekket at vaktmestertjenesten fra Kjeldsberg ikke har vært optimal i høst. Vi gjennomførte møte/samtaler med leder og vaktmester både før og etter jul hvor vi tok en gjennomgang av vaktmesteravtalens mange punkter. Det var bl.a. viktige ting som tilsyn av teknisk anlegg og brannsentral som ikke hadde blitt fulgt opp. Det ble lovet en skjerping med en gang og sammen vil vi prøve å få til et system som gjør at vi er trygg på at tilsyn blir utført



Reklamasjoner rettet mot utbygger:

- Rett etter årsmøtet, den 25.03.21 ble styreleder kontaktet av beboer Kjell Skjønberg, og han fortalte at de hadde oppdaget en vannlekkasje i skap på soverom. Skademelding ble sendt samme dag, og Gjensidige sendte fa. Skade 1 for å se på skade og årsak. Det ble avdekket at vannlekkasjen kom fra taket/utett tak. Kjell Skjønberg tok allerede kontakt med utbygger v/Geir Søbstad på skadetidspunktet, men han svarte på tlf. at garantitiden var gått ut og at slike ting var forsikringssaker. Utbygger var ikke interessert i møte el. dialog om lekkasjen.
- Den 20.05.21 ble det bekreftet på mail fra utbygger til sameiet at en formell reklamasjonssak vedr. membrantak på Stokkanhaugen 177-179 var registrert mottatt. Sameiet har benyttet vår rettshjelpsforsikring, og vi har gjennom hele 2021 hatt bistand i saken gjennom advokatfirma Pretor samt takstmann Knut Kaasbøll.
- I et brev av 25.11.21 til Pretor har utbyggers advokatfirma Lag A/S avvist alle krav i reklamasjonssaken, og de viser bl.a. til utløpet av reklamasjonsfristen og at det ikke kan vises til grov uaktsomhet.
- Når det gjelder «gamle» reklamasjonssaker har utbygger endelig fått rettet opp vannlekkasje i parkeringskjeller i sjakta ved oppgang 3. Lekkasje i trappehus 3 skyldes delvis mangel på tetting rundt kabel til utelys, og det er ordnet. Skader på bordkledning på sørveggen har utbygger sett på, og i en mail av 22.11.21 uttaler de at det ikke går å skru i flere skruer da det vil føre til at panel sprekker.
- Vi nevner også at utbygger ved fa. Hamstad driver og installerer/bygger om ventilasjonssystemer i boder på østsiden i P-kjeller, dette etter at det gjennom flere år har vært et gjentakende problem med fukt. Vi velger å nevne dette selv om det utføres i 2022.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter med dette at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Regnskapet:

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter fyldestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Vi fikk et veldig lite overskudd i 2021. Situasjonen for Sameiet hadde vært mye verre dersom vi ikke hadde fått tilført midler til oppbygging av likviditet fra beboere og utbygger.

Driftsinntekter:	Kr. 2 428 749,-
Årsresultat:	Kr. 6 450,-
Totalkapital:	Kr. 1 057 740,-

Forslag til bruk av sameiets årsresultat:

Sameiets resultat foreslås tillagt egenkapitalen.

Trondheim, den __06 /03____ - 2022





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Stokkan Aktiv

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stokkan Aktivs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: 6QMVF-5B3HK-8CSS5-Y5XTU-AVNN7-EW8CJ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sameiet Stokkan Aktiv

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.

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.

Trondheim, 10. mars 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 6QMF-5B3HK-8CSS5-Y5XTU-AYNN7-EW8CJ



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-10 11:52:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6QMVF-5B3HK-8CSS5-Y5XTU-AYNN7-EW8CJ

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>



Årsregnskap

**Sameiet Stokkan Aktiv
2021**

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Org.nr. 915379184



Resultatregnskap

Sameiet Stokkan Aktiv
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	1 225 032	1 106 868	1 225 029	1 293 579
Renter felleslån	0	0	0	19 167
Avdrag felleslån	85 659	0	117 600	94 690
Leieinntekter	30 000	25 000	30 000	30 000
Fjernvarme	9 400 661	233 490	300 000	343 000
Inntekter kommunikasjonspakke	237 396	226 836	237 500	255 400
Oppbygging likviditet	450 000	0	0	0
Sum inntekter	2 428 749	1 592 194	1 910 129	2 035 836
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2 34 230	34 230	34 230	34 230
Revisjonshonorar	2 10 250	9 750	10 100	10 750
Forretningsførerhonorar	102 504	92 335	97 300	100 600
Andre honorarer og kontingenter	7 124 505	4 780	4 000	20 000
Kommunale avgifter og renovasjon	-16 417	18 214	19 300	19 300
Administrasjons- og møteutgifter	7 303	12 632	14 100	14 100
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	149 364	156 333	220 000	220 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	19 976	40 812	24 100	24 400
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	235 026	213 141	246 000	248 600
Renhold/ matteservice	143 072	144 632	154 000	154 000
Vedlikehold/ drift	8 642 814	53 808	123 200	118 600
Energikostnader	128 052	101 474	126 500	126 500
Fjernvarme	9 400 661	233 491	300 000	343 000
Kommunikasjonspakke	244 084	223 139	237 500	255 400
Forsikring	137 109	122 907	122 200	127 500
Avsetning framtidig vedlikehold	3, 6 55 503	56 512	55 000	100 000
Gebyr og bankomkostninger	7 307	5 926	5 000	5 000
Sum driftskostnader	2 425 342	1 524 116	1 792 530	1 921 980
Driftsresultat	3 406	68 078	117 599	113 856
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	2 026	4 020	0	0
Annen finansinntekt	14 174	14 534	0	0
Rentekostnader	5 8 157	0	0	19 166
Annen finanskostnad	5 000	0	0	0
Avdrag lån	0	0	117 600	94 690
Finansresultat	3 043	18 554	-117 600	-113 856
Resultat	6 450	86 632	-1	0
Overføringer				
Overført fra/til annen egenkapital	4 6 450	86 632	-1	0
Sum overføringer	6 450	86 632	-1	0

Orgnr: 915379184 - Utarbeidet den 19.02.2022 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Balanse pr 31. desember

	Note	Pr. 31.12.2021	Pr. 31.12.2020
Sameiet Stokkan Aktiv Alle beløp i NOK			
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Langsiktig fordring sameiere	5	468 035	0
Sum anleggsmidler		468 035	0
Omløpsmidler			
Andre fordringer	9	201 768	124 477
Sum fordringer		201 768	124 477
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3, 6	387 937	851 912
Sum omløpsmidler		589 705	976 389
Sum eiendeler		1 057 740	976 389
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	381 429	374 979
Sum opptjent egenkapital		381 429	374 979
Sum egenkapital		381 429	374 979
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	3, 6	28 003	294 698
Sum avsetninger for forpliktelser		28 003	294 698
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	468 035	0
Sum annen langsiktig gjeld		468 035	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 663	106 313
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 097	13 367
Annen kortsiktig gjeld		35 514	187 032
Sum kortsiktig gjeld		180 273	306 712
Sum gjeld		676 311	601 410
Sum egenkapital og gjeld		1 057 740	976 389


Trondheim,
Styret for Sameiet Stokkan Aktiv


Arne Kvithammer
Styrets leder


Inger Johanne Rønnes
Styremedlem


Rita Thobroe
Styremedlem


Kjell Skjønberg
Styremedlem


Egil Rømen
Styremedlem

Orgnr: 915379184 - Utarbeidet den 19.02.2022 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Sameiet Stokkan Aktiv

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.



Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	30 000	-	-
Lønnskostnad		2 021	2 020
Lønn		30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
Sum		34 230	34 230

Styrehonorar for 2021 er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2022 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap utgjør kr 10 250

Note 3 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 28 003.

Note 4 Egenkapital

EK 1.1	374 979
Årets resultat	6 450
EK 31.12	381 429

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2021	Gjeld med forfall ut over 5 år
DnB	500 000	468 035	31 965	-
Sum	500 000	468 035	31 965	-

Sameiet tok opp et nedbetalingslån den 17.08.21 ifm rehabilitering av tak.

Lånet har 5 års løpetid og betaling av avdrag startet 4.10.2021.

Rentesats var på 4,55% nominelt pr. 31.12.21.

Sameiet har tatt opp nevnte lån på vegne av sameierne, slik at hver enkelt av disse slapp å ta opp individuelle lån ifbm rehabilitering av tak.

Lånet betjenes ved at sameierne innbetaler sin relative andel av rente og avdrag som en del av felleskostnadene. Sameiet har derfor krav på den enkelte sameier som tilsvarer den til enhver



tid gjenværende gjeld som sameiet har til banken. Dette vises som langsiktig fordring i balansen. I tillegg vises de betalte avdragene som en reduksjon av driftsinntektene, dette fordi avdragene, som nevnt, ligger inne som en del av felleskostnadene.

Seksjonene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.
Gjeldende fordeling er som følger:

Seksjon	Areal	Andel lån	Fordeling felleslån
1	98	9 930	2,12 %
2	96	9 728	2,08 %
3	96	9 728	2,08 %
4	98	9 930	2,12 %
5	98	9 930	2,12 %
6	96	9 728	2,08 %
7	96	9 728	2,08 %
8	98	9 930	2,12 %
9	98	9 930	2,12 %
10	96	9 728	2,08 %
11	96	9 728	2,08 %
12	98	9 930	2,12 %
13	98	9 930	2,12 %
14	96	9 728	2,08 %
15	96	9 728	2,08 %
16	98	9 930	2,12 %
17	129	13 071	2,79 %
18	129	13 071	2,79 %
19	98	9 930	2,12 %
20	100	10 133	2,16 %
21	100	10 133	2,16 %
22	100	10 133	2,16 %
23	100	10 133	2,16 %
24	100	10 133	2,16 %
25	98	9 930	2,12 %
26	100	10 133	2,16 %
27	100	10 133	2,16 %
28	100	10 133	2,16 %
29	100	10 133	2,16 %
30	98	9 930	2,12 %
31	98	9 930	2,12 %
32	100	10 133	2,16 %
33	100	10 133	2,16 %
34	100	10 133	2,16 %
35	100	10 133	2,16 %
36	98	9 930	2,12 %
37	98	9 930	2,12 %
38	100	10 133	2,16 %
39	100	10 133	2,16 %
40	100	10 133	2,16 %
41	100	10 133	2,16 %
42	98	9 930	2,12 %
43	129	13 071	2,79 %
44	123	12 463	2,66 %
45	171	17 327	3,70 %
	4 619	468 035	100 %



Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 021	2 020
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	294 698	238 186
Årets avsetning til vedlikehold	55 503	56 512
Årets vedlikehold	-322 198	
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	28 003	294 698

Bruk av vedlikeholdsfond 2021:

utvendig malerarbeider	322 198
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2021	322 198

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 7 Andre honorarer og kontingenter

Det er i løpet av året påløpt honorarkostnader ifm innleie av jurist og ingeniør
Disse kostnadene omfatter blant annet:

Juridisk bistand	20 575
Befaringer og arbeid vedrørende taklekkasje av Ingeniør	100 905
Sum	121 480

Note 8 Vedlikehold/ drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Utvendig malerarbeider	452 253
Lekkasjesøk og arbeide på tak	119 944
Merking av parkeringsplasser	9 075
Feilsøking radiatorvarme	11 732
Bytte nødlys og batteri	7 320
Filterskifter	38 397
Sum	638 721



Note 9 Avsetning for avregning fjernvarme 2021

Akonto fakturert fjernvarme 2021	299 808
Kostnader fjernvarme 2021	-400 661
Sum kortsiktig fordring mot beboerne	-100 853

Avregning vil bli gjort i 2021.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) fordring mot beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 10 Disponible midler

<u>Disponible midler 1.1.</u>	<u>669 677</u>
Årets resultat	6 450
Endring vedlikeholdsfond	-266 695
Årets endring i disponible midler	-260 245
<u>Disponible midler 31.12.</u>	<u>409 432</u>

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.