



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 037 179  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SJØSTRANDHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Brækhus Eiendom AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2020

### 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, 19.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	488 880	488 880
Annen driftsinntekt	3		100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>488 880</b>	<b>588 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		17 115
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9,	1 000 724	557 821
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 000 724</b>	<b>574 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-511 844</b>	<b>13 944</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	10 468	9 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 468</b>	<b>9 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-501 376</b>	<b>23 310</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-501 376</b>	<b>23 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			23 310
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>23 310</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	572 364	606 606
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	323 658	425 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 658	425 098
Sum omløpsmidler		896 020	1 031 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>896 020</b>	<b>1 031 706</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-447 104	555 648
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-447 104</b>	<b>555 648</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>-447 104</b>	<b>555 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		421 832	406 150
Annen kortsiktig gjeld	16	921 294	69 908
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 343 126</b>	<b>476 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 343 126</b>	<b>476 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>896 020</b>	<b>1 031 706</b>



---

**Årsoppgjør**

---

**Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie  
2019**

---

Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie Org.nr. 918037179

---



## BRÆKHUS

### Resultatregnskap 2019

Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie  
av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	488 880	488 880	488 880	489 000
Andre inntekter	3	0	100 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>488 880</b>	<b>588 880</b>	<b>488 880</b>	<b>489 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	4	0	17 115	17 115	2 000
Revisjonshonorar	5	5 059	4 906	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar		44 856	43 304	42 000	45 400
Andre honorarer	6	491 744	36 854	5 000	5 000
Forsikringspremier		72 021	64 552	68 000	63 000
Energikostnader	7	64 950	96 120	60 000	60 000
Kommunale avgifter		25 988	24 982	30 000	27 000
Festeavgift/andre leiekostnader		195 814	189 902	195 947	199 000
Andre driftskostn. eiendom	8	55 106	57 312	51 000	56 800
Driftskostnader administrasjon	9	6 068	7 258	0	6 250
Reparasjoner og vedlikehold	10	32 543	26 821	50 000	5 000
Andre kostnader	11	6 775	5 810	3 400	4 550
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 000 724</b>	<b>674 936</b>	<b>626 962</b>	<b>499 000</b>
<b>Driftresultat</b>		<b>-511 844</b>	<b>13 944</b>	<b>-38 082</b>	<b>-10 000</b>
Finansinntekter	12	10 468	9 543	0	9 000
Finanskostnader		0	177	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 468</b>	<b>9 366</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-501 376</b>	<b>23 310</b>	<b>-38 082</b>	<b>-1 000</b>

Resultatrapport 2019 for Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie



**BRÆKHUS**

**Balanse pr. 31.12.2019**

Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	13	286 182	303 303
Bankinnskudd og kontanter	14	161 829	212 549
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>448 010</b>	<b>515 853</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>448 010</b>	<b>515 853</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		277 824	277 824
Årets resultat		-501 376	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 15</b>		<b>-223 552</b>	<b>277 824</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		3 636	26 499
Leverandørgjeld		210 916	203 075
Annen kortsiktig gjeld	16	457 011	8 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>671 563</b>	<b>238 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>671 563</b>	<b>238 029</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>448 010</b>	<b>515 853</b>

Bjerkås, d. 24.02.20  
Styret for Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie

Aniken Bugge  
Styrets leder

Sølvi Dahl  
Styremedlem

Frode Lehne  
Styremedlem

Balanserapport 2019 for Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

#### Fordringer

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

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiknningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

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

#### Økonomi

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

Sameiet er i ifm. rettsvist med bortfester, blitt idømt saksomkostninger kr 368 125 av Asker og Bærum tingrett. Saken er anket. Saksomkostningene er avsatt i regnskapet. Det har- og vil påløpe advokatkostnader i denne forbindelse. Pr. 31.12 foreligger en uavklart faktura, kr 84 575 denne er også avsatt i regnskapet.

Sameiet har fremmet et erstatningskrav kr. 3 000 000 mot Axer Bolig AS og DNB Eiendom AS, som er solidarisk ansvarlig for verdiforringelsen av fellesarealet, jf. takst fra Asker Takstfirma AS av 29.08.2019. Erstatningskravet er knyttet til innløsning av festetomten og skal benyttes/avsettes til dette formålet, jf. vedtak på ekstraordinære sameiermøter av hhv. 14.06.2017 (beslutning om innløsning og finansiering v/låneopptak/kapitalinnkalling) og 13.08.2019 (beslutning om anke av Asker og Bærum tingretts dom av 12.06.2019) For meget innbetalt festeavgift for årene 2018, 2019 og 2020 vil også kunne motregnes i en ev. fremtidig innløsningssum.

### Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	488 880	488 880
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>488 880</b>	<b>488 880</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2019	2018
Andre driftsinntekter	0	100 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>



## Note 4 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	0	2 115
Styre- og møtehonorer	0	15 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>0</b>	<b>17 115</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Styret valgte å ikke ta ut styrehonorer 2018/2019. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 5 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	5 059	4 906
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>5 059</b>	<b>4 906</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 6 Andre Honorarer

	2019	2018
Avsatt advokat kostnader	84 575	0
Avsatt saksomk. dom, innløsning festetomt	368 125	0
Juridisk honorar andre	31 544	29 750
Teknisk honorar	7 500	7 104
<b>Sum andre honorar</b>	<b>491 744</b>	<b>36 854</b>

Sameiet er i ifm. rettsvist med bortfester, blitt idømt saksomkostninger kr 368 125 av Asker og Bærum tingrett. Saksomkostningene er avsatt i regnskapet. Saken er anket. Pr. 31.12 foreligger en uavklart faktura, denne er avsatt i regnskapet: Arntzen de Besche Advokatfirma AS. Faktura kr 84 575, basert på medgått tid, skal krediteres (forventer kreditnota i 2020) Styret har avtalt med adv. Erlend Haaskjold en fastpris kr 200 000 + mva. for ankeforhandlingene den 12. og 13. mai 2020 vedr. innløsning av festetomt g/bnr. 68/27

## Note 7 Energikostnader

	2019	2018
Strøm	64 950	126 120
Strøm til gode	0	-30 000
<b>Sum energikostnader</b>	<b>64 950</b>	<b>96 120</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	2019	2018
Containerleie/tømming	356	0
Driftsmateriell	0	1 042
Dugnad, kostnader	521	0
Kabel-tv/internett	54 229	61 873
Verktøy og redskaper	0	4 397
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>55 106</b>	<b>67 312</b>

## Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Andre kontingenter	0	300
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 715	2 569
IT kostnader	3 304	3 739
Porto	49	438
Trykksaker, kopiering	0	212
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>6 068</b>	<b>7 258</b>



<b>Note 10 Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annet material.kj for rep/ved.h	363	0
Egenandel forsikring	9 701	20 000
Garasjeport/inngangsdører	11 751	6 821
Gartnerarbeid - grøntanlegg	728	0
Ventilasjonsanlegg	10 000	0
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>32 543</b>	<b>26 821</b>
<b>Note 11 Andre kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andre kostnader	0	1 127
Bank og kortgebyr	6 225	3 974
Kostnader fellesarrangementer	0	709
Kostnader gen.fors/årsmøter	550	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>6 775</b>	<b>5 810</b>
<b>Note 12 Finansinntekter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	9 034	8 887
Renteinntekter av bankinnskudd	1 260	564
Renter kundefordringer	174	112
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 468</b>	<b>9 543</b>
<b>Note 13 Kortsiktige fordringer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kundefordringer	-3 636	-26 499
Kunderestanse	3 636	26 499
Andre fordringer	7 800	30 000
Andre periodiseringer	199 935	195 814
Periodisering forsikring	27 743	23 260
Periodisering kabel TV	50 703	54 229
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>286 182</b>	<b>303 303</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>286 182</b>	<b>303 303</b>
<b>Note 14 Kontanter og bankinnskudd</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bankinnskudd	161 829	212 549
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>161 829</b>	<b>212 549</b>
<b>Note 15 Egenkapital</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital	277 824	277 824
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>277 824</b>	<b>277 824</b>
Årets resultat	-501 376	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-223 552</b>	<b>277 824</b>
<p>Selskapet har negativ egenkapital. Dette skyldes store avsetninger ifm. sak om innløsning av festetomt, der selskapet ble idømt saksomkostninger av Asker og Bærum Tingrett. Saken er anket. Det vil bli ekstraordinær innbetaling fra sameierne når dette trengs.</p>		
<b>Note 16 Kortsiktig gjeld</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andre påløpte kostnader	457 011	8 455
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>457 011</b>	<b>8 455</b>



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019 Sameie

### Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 16.09.2019 fikk styret følgende styresammensetning;

Aniken Bugge	styreleder	- til 2020
Sølvi Dahl	styremedlem	- til 2020
Frode Lehne	styremedlem	- til 2020

### Likestilling

Sameiets styre består av to kvinner og en mann. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Ida Setervang. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS v/Cecilie Tronstad/Per Ole Ruud.

Asker kommune leverer brøyting av kommunal vei.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Bjerkås terrasse 10 t.o.m. 32 samt snr. 1 t.o.m. 12 i Asker kommune med gnr. 68, bnr. 27. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring ASA.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter og fire ekstraordinære årsmøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arrangert dugnader vår og høst
- Arrangert hagefest
- Arbeid med forslag fra grøntkomiteén til nye plattinger
- Forespørsel om felling av trær på nabotomten, Bjerkås terrasse nr. 15/17 (Myhrvold)
- Alminnelig vedlikehold
- Korrespondanse/dialog med advokatfirma Arntzen de Besch:
  - Innløsning av festetomt, gbnr. 68/27 – anke uttatt og tilsvar mottatt
  - Fremme av mangelskrav mot Axer Bolig AS - ingen adv. på saken (interessekonflikt)
- Fremme av erstatningskrav mot Axer Bolig AS/Dnb Eiendom AS (solidaransvar) på **kr 3 mill.** ved tap/verdiforringelse av fellesareal, jf. verdivurdering fra Asker takstfirma AS av 29.08.2019
  - Oppfølging
  - Berammet møte den 8. jan. 2020 med selger/megler tilstede – gjennomført iht. avt.
- Div. småsaker/reklamasjoner bla. på regning fra Get

Det har ikke vært noen overdragelser i 2019.

### Styrehonorar

Det har ikke vært utbetalt styrehonorarer.

### Virksomheten art

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

### Ytre miljø

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



## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

## Økonomi

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

Resultatregnskapet viser et underskudd på – **kr 501 376**. Dette skyldes idømte saksomkostninger kr 368 125 iht. Asker og Bærum tingretts dom av 12.06.2019. Saken er anket til Borgarting lagmannsrett, som vil behandle saken i sin helhet på ny den **12. og 13. mai 2020**. Videre foreligger det en faktura fra adv. fa. Arntzen de Besche på kr 84 575, som gjelder avregning etter timeforbruk – kreditnota alt. betalingsuttsettelse/forskudd? For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Innløsningssum/ekstraordinære utgifter for lagmannsrettens ankebehandling ved innløsning av festetomt gbnr. 68 /27 må dekkes inn gjennom

- kapitalinnkalling, jf. vedtak av på ekstraordinære sameiermøter av hhv. 14.06.2017 (beslutning om innløsning og finansiering v/låneopptak/kapitalinnkalling) og 13.08.2019 (beslutning om anke).

Salær fra adv. Erlend Haaskjold er avtalt som fast pris kr 200 000 + mva. I tillegg kommer rettsgebyr kr 11 500 og stipulerte salærer til to skjønnsmenn for to dagers ankebehandling inkl. befarung på ca. kr 90 000. Videre bør takstmann Steinar Brovoll, som har avgitt en takst kr 5 mill. for boligtomten på ca. 2,6 daa (rå-tomtepris 2011) føres som vitne og honoreres for dette, ca. kr 8 500.

- alternativt: Erstatning max **kr 3. mill.** – avhengig av oppnådd enighet/helt eller delvis oppfyllelse

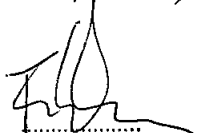
Styret har fremmet mangelskrav/erstatning **kr 3. mill.** mot Axer Bolig AS og/eller Dnb Eiendom AS, som solidarskyldnere, ved tap av 60 % av fellesarealet. Erstatningskravet er knyttet til innløsning av festetomten ved at det i dag betales festeavgift av et fellesareal, som er gått tapt. Den erstatning, som måtte bli utbetalt til sameiet, foreslås avsatt/benyttet til innløsning av festetomten med avregning til de 12 seksjonseierne.

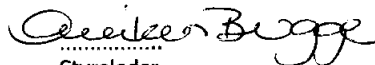
Saken mot Axer Bolig AS/DnB Eiendom AS anbefales, dersom saken ikke er løst innen årsmøtet den 10. mars 2020, å følges opp tett; i første omgang via forliksrådet (Rettsgebyr = kr 1 347,80).

For meget innbetalt festeavgift for årene 2018 (kr 189 902), 2019 (kr 195 814) og 2020 (kr 199 934,85), dvs. etter at innløsningsretten ble gjort gjeldene i 2017, vil ved *innløsning av festetomten* kunne motregnes i innløsningssummen og i ev. saksomkostninger tilkjent motparten.

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

Asker, den 24.2.2020

  
Styremedlem

  
Styreleder

  
Styremedlem



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie

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

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

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sjøstrandhagen Eierseksjonssameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 501 376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: W0ECE-17CNI-GMWHK-NX0ZJ-MIBHA-GQCIM



Revisors beretning 2019 for Sjøstrandhagen Eierseksjonssameie



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2020  
RSM Norge

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W0ECE-17CNI-GMWTK-NX0ZJ-MIBHA-GQCIM



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-02-26 19:08:06Z



Penneo Dokumentthøkket: W0ECE-17CN1-GMWTX-NX0ZJ-MIBHA-GQCIM

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>