



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 259 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK
Forretningsadresse: Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per E. Omsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		999 635	
Sum inntekter		999 635	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 747 378	
Sum kostnader		1 747 378	
Driftsresultat		-747 743	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		416	
Sum finansinntekter		416	
Annen rentekostnad		25 639	
Annen finanskostnad		1 903	
Sum finanskostnader		27 542	
Netto finans		-27 126	
Ordinært resultat før skattekostnad		-774 869	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-774 869	0
Årsresultat		-774 869	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		28 200	
Andre fordringer		21 577	
Sum fordringer		49 777	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18148	181 487	
	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	59982	59 982	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 469	
Sum omløpsmidler		291 246	0
SUM EIENDELER		291 246	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		-476 492	
Sum innskutt egenkapital		-476 492	
Sum egenkapital		-476 492	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 345	
Sum annen langsiktig gjeld		588 345	
Sum langsiktig gjeld		588 345	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		179 393	
Sum kortsiktig gjeld		179 393	
Sum gjeld		767 738	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 246	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 559160

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 259 396
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK
Forretningsadresse: Gamle Drammens vei 35
1369 STABEKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per E. Omsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		999 635	
Sum inntekter		999 635	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 747 378	
Sum kostnader		1 747 378	
Driftsresultat		-747 743	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		416	
Sum finansinntekter		416	
Annen rentekostnad		25 639	
Annen finanskostnad		1 903	
Sum finanskostnader		27 542	
Netto finans		-27 126	
Ordinært resultat før skattekostnad		-774 869	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-774 869	0
Årsresultat		-774 869	0



Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer		28 200	
Andre fordringer		21 577	
Sum fordringer		49 777	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	181487	181 487	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	59982	59 982	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 469	

Sum omløpsmidler		291 246	0
------------------	--	---------	---

SUM EIENDELER		291 246	0
---------------	--	---------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		-476 492	
Sum innskutt egenkapital		-476 492	

Sum egenkapital		-476 492	0
-----------------	--	----------	---

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

Sum annen langsiktig gjeld		588 345	
----------------------------	--	---------	--

Sum langsiktig gjeld		588 345	0
----------------------	--	---------	---

Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld		179 393	
------------------------	--	---------	--



Sum kortsiktig gjeld	179 393	
Sum gjeld	767 738	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	291 246	0



Organisasjonsnr: 971 259 396
SAMEIET GML DRAMMSV 35 STABEKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2023

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Gml.Drømmensvei 35
Torsdag 15 juni 2023, kl.18.00.**

**Møtet avholdes i restaurant Den Sultne Mave,
Gamle Ringeriksvei 5, Stabekk**

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling/saksliste
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Opptak av navnefortegnelse
5. Valg av protokollvitne
6. Styrets årsrapport
7. Regnskap 2022
8. Budsjett 2023
9. Orienteringssaker inkl. diskusjon av finansiering
 - Utskifting av vinduer
 - Skifte av takbelegg
 - Bredbånd/fiber til bygget
 - Mulig skifte av forretningsfører
 - Utbygging av nabotomt (Gml.Drømmensvei 37-39)
10. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
11. Valg
12. Annet

Styret i Sameiet Gml.Drømmensvei 35

Stabekk 15.06.2023



ÅRSREGNSKAP
2022

for

Sameiet Gml. Drammensvei 35



Sameiet Gml. Drammensvei 35

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2022	2021	2023	2022
Driftsinntekt:					
Fellesutgifter		1 096 441	1 008 858	1 230 000	1 100 000
Refusjon heiskostnader seksj 1&31		(96 806)	(36 286)	(47 000)	(30 000)
Andre inntekter					0
Sum driftsinntekt		999 635	972 572	1 183 000	1 070 000
Driftskostnad:					
Forretningsførsel		50 000	50 000	55 000	55 000
Regnskap		21 722	20 414	20 000	20 000
Styre/ revisjonshonorar	3	86 000	81 250	82 000	82 000
Vaktmester		97 250	85 824	98 000	87 000
Heis, inkl serviceavt.	6	83 685	99 142	60 000	80 000
Vedlikehold	7	812 883	206 906	100 000	100 000
Renhold	3	64 584	73 150	70 000	70 000
Strøm, varmt vann, gårdslys		190 118	149 073	190 000	170 000
Kommunale avgifter		248 977	234 783	280 000	250 000
Bilgodtgjørelse/lønnsbehandlet					
Forsikring		70 429	63 572	77 000	72 000
Juridisk & annen bistand				50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	3	9 306	19 404	9 000	9 200
Renter og gebyrer					
Diverse kostnader	8	12 424	9 056	10 000	10 000
Sum driftskostnad		1 747 378	1 092 574	1 101 000	1 055 200
Driftsresultat		(747 743)	(120 002)	82 000	14 800
Finansinntekt og finanskostnad:					
Renteinntekt		416	23		2 000
Rentekostnad		(25 639)	0	(46 000)	0
Bankomkostninger		(1 903)	(1 968)		(2 000)
Netto finansposter		(27 126)	(1 945)	(46 000)	0
ÅRSRESULTAT		(774 869)	(121 947)	36 000	14 800

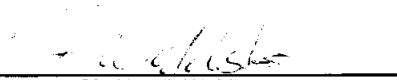
[Handwritten signature] E.D.

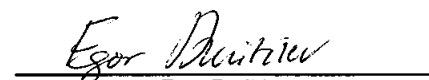


Sameiet Gml. Drammensvei 35

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanse fellesutgifter	4	28 200	5 100
Forskuddsbetalte kostnader		21 577	13 875
Andre fordringer			
Bankinnskudd - driftskonto		181 487	300 606
Bankinnskudd - høyrentekonto		59 982	59 566
Sum omløpsmidler		291 246	379 147
SUM EIENDELER			
		291 246	379 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital		298 377	420 324
Årets resultat		(774 869)	(121 947)
<i>Kapital pr. 31.12</i>		<u>(476 492)</u>	<u>298 377</u>
Sum egenkapital			
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Skattetrekk	2		
Leverandørgjeld		(973)	528
Skyldig arbeidsgiveravgift			1 098
Avsatte feriepenger			7 788
Forskuddsbetalte fellesutgifter	4	2 000	5 100
Overbetalte fellesutgifter	4	27 200	6 800
Skyldig seksjon 1&31	6	133 092	36 286
Annen kortsiktig gjeld		18 074	23 170
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>179 393</u>	<u>80 770</u>
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>			
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	5	<u>588 345</u>	
Sum gjeld		767 738	80 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		291 246	379 147


Ole Henrik Waldenstrøm
Styrets leder


Egor Dmitriev
Styremedlem


Per Erlend Omsveen
Styremedlem





Sameiet Gml. Drammensvei 35

*Noter til regnskapet
2022*

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små selskap.

Eiendeler og gjeld knyttet til sameiets normale tjenestekretsløp er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Note 2 Bundne midler

Sameiet har ikke bundne bankinnskudd til skattetrekk. Kemneren i Asker og Bærum har ovenfor sameiet frafalt lovens krav om opprettelse av bankkonto for skattetreksmidler. Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjør kr. 0,-

Note 3 Lønn, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Lønnskostnader	2022	2021
Renhold	64 584	73 151
Styrehonorar	66 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 306	19 404
Sum	139 890	157 555

Selskapet har ingen ansatte.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 var kr 20000,- (inkl.mva)

Note 4 Restanser, forskuddsbetalte kostnader etc

Sameiet har en restanse på fellesutgifter pr 31.12 på kr. 28 200,-
Forskuddsbetalte fellesutgifter år 31.12. kr 2 000,-
Det har blitt overbetalt fellesutgifter med kr 27 200,- som skal tilbakebetales

Note 5 Langsiktig gjeld

Annuitetslån over 15 år- lånebeløp kr 600 000,- 588 345



Sameiet Gml. Drammensvei 35

Noter til regnskapet
2022

Note 6 Refundert fellesutgifter Seksjon 1 & 31

Seksjon 1 & 31 benytter ikke heisen og skal av den grunn ikke belastes for andel av årlige ordinære heiskostnader. Andel av disse heiskostnadene (36,6 %) er tilbakeført i regnskapet fog godskrevet seksjon 1 & 31 med kr. 30 629,-. I tillegg kommer 36,6% av kostnader ny styringsenhet betalt 2022 kr 66177,-. Tilsvarende tilbakeførsel for år 2021 beløp seg til kr. 36 286,-. Tilbakeførsel 2021 og 2022 blir refundert i 2023

Spesifikasjon av heisutgifter:	2022	2021
Heis & vaktavtale:	83685	83 918
Norsk heiskontroll - periodisk kontroll		12 850
Alarmuttrykning/ heisstans:		2 374
Totalt:	83 685	99 142

Kostnader - renter og avdrag lån 183 544

Note 7 Spesifikasjon av "vedlikehold"

	2022	2021
Bortkjøring søppel, rydding kjeller, container, strøsand:	4 120	5 362
Diverse vedlikeholdsarbeid	150	
Nye postkasser/ødelagte postkasser		2 834
Nytt nedløpsrør	25 063	10 423
Pigging/støping veranda	9 500	
Malermester - fasade		110 738
Murararbeid		14 700
Arbeid ventilasjonsrom		8 182
Diverse elektrisk arbeid		2 742
Installert brannalarm/lettstyrt/brann og redning/telenor	20 782	20 526
Utskiftning takvifte		24 375
Bytte av styringsenhet	746 250	
Reperasjon Miele	3 638	7 025
Skifte lampe inngang A	2 133	
Filter ventilasjon	1 247	
Totalt:	812 883	206 907

Note 8 Spesifikasjon av diverse kostnader

Gebyrer/differanser	245
Møter	4 700
Gave beboer	750
Kurs årsmøte	1 850
Porto	1 950
Huseierne	1 723
Reisekostnad/løsrør	1 206
Totalt:	12 424

Handwritten signature: H. H. E. D.



Styrets Årsrapport 2022 Sameiet Gml. Drammensvei 35

Styret har hatt følgende sammensetning:

Leder:	Ole-Henrik Waldenstrøm
Styremedlem:	Per E Omsveen
Styremedlem:	Egor Dmitriev
Varamedlem:	Viktor Ursachi

Eiendommen har gnr. 14, bnr. 101 i Bærum. Sameiet består av 32 seksjoner hvorav 1 er næringsseksjon, 1 er garasje/seksjon inkl. parkeringsplassen bak bygget og 30 er boligseksjoner. Det vises til tinglyst seksjonsbegjæring som er tilgjengelig for alle hos Statens Kartverk og anmerket på grunnbokbladet til alle seksjonene. Seksjon 2 – 29 er ett-roms leiligheter, 30 og 32 er tre-roms i øverste etasje.

Fullverdiforsikring i Fremtind forsikring. Polise nr. 26659980

Det er ikke utbetalt erstatninger i 2022. Oppstår det skade i boligen, begrenskadeomfanget i størst mulig grad og forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden.

NB: Sameierne må selv tegne ønsket innbo og løseforsikring.

Revisor: Crowe Partner Revisjon (tidl. Revisjon 1 Nor AS), Dronning Mauds gate 10, 0250 Oslo

Vaktmester: Sefbo Asker og Bærum Vaktmesterkompani ANS, Skuiveien 50, 1339 Vøyenenga. Tlf.: 67 15 00 88. E-mail: post@abvk.no

Heisserviceavtale: Kone A/S.

Rengjøring: Fasilitetstjenester A/S.

Forretningsfører: Per E Omsveen, Nyveien 31, 1369 Stabekk
Tlf: 41030303 mail: po@eforvaltning.com
Forretningsførselen inkluderer regnskap ved autorisert regnskapsbyrå, M-regnskap AS v/Mari Høilund, Baker Østbysv.22, 1351 Rud.

Det er avholdt 3 ordinære styremøter og møter i tilknytning til oppussingsarbeider og forefallende arbeid. Styret har utover dette hatt løpende kontakt via e-post, sms og telefon.



Ytre miljø

Sameiet driver ikke aktiviteter som forurener det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligsameie. Styret kan ikke innta for den enkelte sameiers bruk.

Fortsatt drift

Gitt godkjenning av budsjettforslaget for 2023 er det økonomisk grunnlag for fortsatt drift av sameiet og etter styrets oppfatning er det med denne forutsetningen ikke knyttet tvil til sameiets evne til å ivareta driften.

Eierskifter i 2019

Det har vært 2 eierskifter i 2022. Ytterligere 1 eierskifte 04.01.23.

Generelt om gårdens drift

Det er fortsatt behov for oppgradering/rehabilitering og vedlikehold i gården. Grunnet full stans og kollaps i styringssystemet til heisen i oppgang A, har styret gjennomført rehabilitering av denne heisen. Da det ikke var mulig å fremskaffe reservedeler til styringssystemet har det vært nødvendig med en full utskifting av dette. Som følge av dette er det utført noen mindre oppgraderinger, som skifte av heisknapper, innvendig belysning etc. Arbeidene ble utført av Kone A/S sommeren 2022 og har medført en kostnad på 750.000,-. Dette er delvis finansiert ved egenkapital, men hoveddelen ble finansiert ved opptak av lån. Det vises til årsregnskapet, samt redegjørelse i årsmøtet for videre detaljer rundt låneopptaket.

Gjenstående arbeider som står på styrets liste:

- Asfaltere søppelplassen og området foran oppgang A.
- Skifte/forny lamper/lys innenfor inngangsdørene og i trappeoppgangene
- Skifte vinduer
- Utskifting av takbelegg

Det er i budsjettet satt av en rund sum for vedlikehold til å ivareta gjenstående arbeider, noe som gir et resultat i balanse for budsjettet 2022. Den budsjetterte posten for vedlikehold anses ikke tilstrekkelig til å dekke gjenstående oppgaver, og finansiering må derfor diskuteres i årsmøtet.

Bomiljø

Bomiljøet er viktig for alle, – både seksjonseiere og beboere. Styret har i 2022 ikke mottatt klager på støy og brudd på ordensreglene.


E.D.



Til tross for at det ikke er meldt brudd på ordensreglene ønsker styret å understreke at det påhviler eier å påse at ordensreglementet overholdes og at forretningsfører til enhver tid er underrettet om utleieforhold. Ved klager på brudd på ordensreglementet, skal styret varsles skriftlig.

Styret har også mottatt klager fra vaktmester og beboere om hensatt søppe/etterlatenskaper i kjelleren. Styret vil minne om at det er den enkelte eier/leietakers ansvar å sørge for korrekt håndtering av avfall.

Husdyr

Det er rapportert om at det er flere eiere/leietakere som har anskaffet hund. Hundehold er søknadspliktig til styret. Styret har utarbeidet en mal for søknad, som kan skaffes ved henvendelse til forretningsfører.

Parkering

Det medfølger ikke garasje eller uteparkering til den enkelte leilighet. Parkeringsplass kan leies av Norfloor Eiendom AS, som eier parkeringsplassen bak bygget (seksjon 31). Så vidt styret erfarer er det mange ledige plasser. Det er ikke anledning for sameiets beboere eller besøkende å parkere utenfor oppgangene.

Styret/forretningsfører

Forretningsførselen omfatter i første rekke regnskapet – regnskapsførselen. Dermed håndtering og betaling av alle sameiets utgifter og kontroll/oppfølging av eiernes innbetaling av felleskostnader. I tillegg går nøkkelbestillinger (Trio Ving låssystem) gjennom forretningsfører, føring av eierlister og utleielister. Endelig inngår utfylling og innsendelse av lønnsoppgaver, terminoppgaver samt års oppgave etc. til kemneren. Forretningsfører er tilstede på årsmøtet for gjennomgang av regnskapet.

Styret følger opp og er ansvarlig for den daglige driften av gården.

Vaktmestertjeneste

For driftsåret 2022 er styret stort sett fornøyd med arbeidet utført av Sefbo Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Der det er avdekket avvik har dette blitt varslet og retting har blitt utført.

Heisene

Det vises til punktet ovenfor vedr. gårdens drift. Det er viktig å påpeke at heisen i oppgang B tidvis opplever driftstans. Styringssystemet på denne heisen er av nyere dato enn det gamle systemet i heisen i oppgang A, og styret har derfor vurdert at vi ønsker å se en evt.

E.D.



oppgradering/utskifting. Som følge av rehabiliteringen i oppgang A forventes det en forbedring av kostnadsbildet og driftsstabiliteten på heisene.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap og budsjett for 2023 som er vedlagt.

Som nevnt ovenfor under Gårdens drift – vedlikehold, ble det i 2022 ferdigstilt et større vedlikeholdsarbeid i gården. Styret ønsker nå å gjennomføre resterende arbeider knyttet til oppussing av oppgangene i hht. listen ovenfor. Styret har valgt å sette opp en rund sum for posten vedlikehold i budsjettet. Dette vil sammen med innstående på bankkonto utgjøre en ramme for arbeidene. Det skal dog påpekes at sameiet må ha en buffer på konto for uforutsette utgifter.

De to store vedlikeholdsarbeidene knyttet til utskifting av vinduer og skifte av belegg på taket vil kreve finansiering langt utover det som er avsatt i budsjettet til vedlikehold. Styret ønsker en diskusjon rundt dette i årsmøtet.

Sign.
Ole-Henrik Waldenstrøm

Sign.
Egor Dmitriev

Sign.
Per Omsveen

4



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til årsmøtet i Sameiet Gml Drammsv. 35 Stabekk

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Gml Drammsv. 35 Stabekk'** årsregnskap som viser et underskudd på **NOK 747 743**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til 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 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

Styret og forretningsfører 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 selskapets 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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, 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer 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 hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 1. juni 2023

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ellen Austenå
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



Elektronisk signatur

Signert av

AUSTENÅ, ELLEN
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

01.06.2023 13.32.58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 35
1369 Stabekk**

**PROTOKOLL
fra
ordinært årsmøte
torsdag 15/6 2023 på restaurant Den Sultne Mave**

1. Godkjenning av innkalling/saksliste: Innkallelsen til årsmøtet ble godkjent og generalforsamlingen erklært beslutningsdyktig.

2. Valg av møteleder: Ole-Henrik Waldenstrøm

3. Valg av referent: Ole-Henrik Waldenstrøm

4. Opptak av navnefortegnelse: Til stede under møtet var: Ole-Henrik Waldenstrøm, Per Erland Omsveen, Henrik Sandsdalen, Victor Ursachi, Espen Burum-Auensen, Fredrik Brantberger, Grethe Sandberg, Norfloor v/Tom Johansen, Bjørn Tore Jensen, Emilie Gjølme Voigt.

Totalt 10 stemmeberettigete. Det var ikke kommet inn fullmakter.

5. Protokollvitne: Frederik Brantberger og Per Omsveen ble valgt til å underskrive protokollen.

6. Gjennomgang av årsrapporten

Styrets årsrapport ble godkjent uten innsigelser eller kommentarer.

7. Gjennomgang av regnskapet og budsjett

Forretningsfører gikk gjennom regnskapet

Regnskap og budsjett ble godkjent uten innsigelser.

8. Orienteringssaker

Utskifting av vinduer

Vinduene er gamle og trenger utskifting. Styret har mottatt et kostnadsoverslag, og da dette er en større jobb med tilhørende store utgifter var det anbefalt fra årsmøtet at det innhentes tilbud fra flere aktører. Det er ønskelig at tilbudene inneholder en opsjon på utskifting av balkongdører.

FB

PBV

1

Utskifting av vinduer vil medføre opptak av lån og det ble ytret ønske om en fleksibel løsning slik at hver enkelt sameier kan betale sin del og dermed slippe å dele felleslån (IN ordning).

Det var enstemmighet rundt behovet for utskifting og styret ble gitt fullmakt til å iverksette denne aktiviteten.

Skifte av takbelegg

Det har vært gjennomført en befaring av taket med en taktekker. Takbelegget er fra 1986 og det er behov for utskifting. Tilstanden til belegget på hovedbygget er bedre enn hva som er gjeldende for utbygget over Norfloor/Brun og Blid. Det ble derfor vedtatt å prioritere utskifting på utbygget og utsette skifte på hovedbygget. Årsmøtet gav enstemmig tilslutning til å gjennomføre dette tiltaket og styret ble gitt fullmakt til å iverksette tiltaket. Finansieringen vil skje på samme måte som for punktet ovenfor (utskifting av vinduer)

Bredbånd/Fiber til bygget

Styret har innhentet tilbud fra Altibox og Telenor. Det ble en del diskusjon rundt innholdet i tilbudene, og styret ble derfor gitt fullmakt til å avklare dette og å inngå avtale med den tilbyderen som har det mest fordelaktige tilbudet. Det ble kommentert at det bør legges vekt på krav til kortest mulig bindingstid. Vedtaket var enstemmig.

Skifte av forretningsfører

Styret har mottatt tilbud fra Sefbo om å overta forretningsførselen i sameiet. Utover selve forretningsførselen inneholder tilbudet løpende regnskapsførsel, tilgang til Lettstyrt (it-basert løsning) samt gjennomgang og oppfølging mot ekstern revisor. Tilbudet fra Sefbo fremstår kommersielt attraktivt, og styret ble gitt fullmakt til å gå inn i dialog med sikte på å inngå avtale om å overføre forretningsførselen. Vedtaket var enstemmig.

Utbygging av nabotomt (Gml. Drammensvei 37-39)

Styret orienterte om fremdriften i prosjektet vedr. utbygging av nabotomten. Stor-Oslo Eiendom (utbygger) og MAD arkitekter har presentert planene som en orienteringssak for Planutvalget i Bærum Kommune (opptak finnes på Kommune-TV). Nabovarsel forventes sendt ut i september. Styret vil informere nærmere om dette når vi mottar varselet. Styret oppfordrer sameierne til å engasjere seg og inngi evt. kommentarer. Informasjon og planer finnes på kommunens hjemmesider.

9. Valg av revisor

I forbindelse med skifte til ny forretningsfører, gis styret fullmakt til skifte revisor til Sefbo sin revisjonspartner BDO.

10. Valg av styre

Nåværende styre ble gjenvalgt: Ole-Henrik Waldenstrøm som styrets leder, Per Omsveen og Egor Dmitriev som ordinære styremedlem. Victor Ursachi som varamedlem.

2



11. Annet

Dagens parkeringsordning bak bygget administreres av Norfloor Eiendom. Ordningen gir kun tillatelse til å ha en bil registrert på parkeringstillatelsen. Det ble ytret ønske om en mere fleksibel ordning, hvor det er mulig å ha flere biler registrert på en parkeringstillatelse. Norfloor Eiendom ble gitt i oppdrag å undersøke om dette er mulig å få til. Tilbakemelding gis til styret for videre formidling til sameierne

Stabekk 29.06.23


Fredrik Brantberger


Per Omsveen