



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 361
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEGATA 18
Forretningsadresse: Elvegata 18
7012 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: Maichen Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 516	1 542 936
Sum inntekter		1 302 516	1 542 936
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 434	35 600
Annen driftskostnad		1 176 666	1 157 170
Sum kostnader		1 243 625	1 221 295
Driftsresultat		58 891	321 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 840	5 539
Annen finansinntekt		10 249	10 556
Sum finansinntekter		14 089	16 095
Annen rentekostnad		23 917	26 990
Sum finanskostnader		23 917	26 990
Netto finans		-9 829	-10 895
Ordinært resultat før skattekostnad		49 062	310 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 062	310 746
Årsresultat		49 062	310 746
Totalresultat		49 062	310 746
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		49 062	310 746
Sum overføringer og disponeringer		49 062	310 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		350 056	388 490
Sum varige driftsmidler		350 056	388 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		350 056	388 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 934
Andre fordringer		56 086	168 258
Sum fordringer		56 086	175 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 068	996 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 068	996 874
Sum omløpsmidler		1 221 154	1 172 067
SUM EIENDELER		1 571 210	1 560 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		495 000	495 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		495 000	495 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-56 171	-105 233
Sum opptjent egenkapital		-56 171	-105 233
Sum egenkapital		438 829	389 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350 056	388 490
Øvrig langsiktig gjeld		654 586	562 296
Sum annen langsiktig gjeld		1 004 642	950 786
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 908	189 508
Annen kortsiktig gjeld		58 830	30 495
Sum kortsiktig gjeld		127 739	220 003
Sum gjeld		1 132 380	1 170 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 571 210	1 560 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 728896

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 361
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEGATA 18
Forretningsadresse: Elvegata 18
7012 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: Maichen Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 28.07.2022



Organisasjonsnr: 990 454 361
SAMEIET ELVEGATA 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 516	1 542 936
Sum inntekter		1 302 516	1 542 936
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 434	35 600
Annen driftskostnad		1 176 666	1 157 170
Sum kostnader		1 243 625	1 221 295
Driftsresultat		58 891	321 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 840	5 539
Annen finansinntekt		10 249	10 556
Sum finansinntekter		14 089	16 095
Annen rentekostnad		23 917	26 990
Sum finanskostnader		23 917	26 990
Netto finans		-9 829	-10 895
Ordinært resultat før skattekostnad		49 062	310 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 062	310 746
Årsresultat		49 062	310 746
Totalresultat		49 062	310 746
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		49 062	310 746
Sum overføringer og disponeringer		49 062	310 746



Organisasjonsnr: 990 454 361
SAMEIET ELVEGATA 18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		350 056	388 490
Sum varige driftsmidler		350 056	388 490

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		350 056	388 490
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			6 934
Andre fordringer		56 086	168 258
Sum fordringer		56 086	175 192

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 068	996 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 068	996 874

Sum omløpsmidler		1 221 154	1 172 067
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 571 210	1 560 557
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		495 000	495 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		495 000	495 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-56 171	-105 233
Sum opptjent egenkapital	-56 171	-105 233
Sum egenkapital	438 829	389 767
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	350 056	388 490
Øvrig langsiktig gjeld	654 586	562 296
Sum annen langsiktig gjeld	1 004 642	950 786
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	68 908	189 508
Annen kortsiktig gjeld	58 830	30 495
Sum kortsiktig gjeld	127 739	220 003
Sum gjeld	1 132 380	1 170 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 571 210	1 560 557



Organisasjonsnr: 990 454 361
SAMEIET ELVEGATA 18

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



Årsberetning for 2021 EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEGATA 18

Sameiet består av 33 eierseksjoner i Elvegata 18 (gnr 403 bnr 135) i Trondheim kommune. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens interesser i bygget, samt å administrere oppgaver på fellesarealet.

Sameiet ble stiftet 11.05.2006.

Styre

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Svein Sødahl Kvam
Styremedlem:	Freddie Meek Henning Nyeggen Martinsen Marius Myran Åldstedt Erik Wale
Varamedlemmer:	Børge Kristoffersen

Andre

Forretningsfører	Kjeldsberg Økonomiservice
Revisor	Deloitte
Forsikring	Selskap, Gjensidige Polisenr. 82556962

Styremøter

Antall styremøter har vært 5 stk.

Ansatte

Velforeningen har ingen ansatte.

Ytre miljø

Velforeningen driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Likestilling

Velforeningen følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.



Informasjon fra styret

Tilstandsvurdering av bygget

Det ble gjennomført tilstandsvurdering av bygget i første kvartal 2021. Dokumentasjon er styringsverktøy for prioriteringer mhp. framtidig drift/ vedlikehold/ oppgraderinger. Tilstandsvurderingen viser et bygg i god stand, utfra dagens tilstand, hvordan det er vedlikeholdt, og hva som kan forventes utfra byggeår. Videre oppfølging av dette vil bli løpende ivaretatt.

Noen saker som kan bli satt på dagsorden vil være;

- Generelt har alle glassfelt i bygningen dårligere isolasjonsevne enn det dagens forskrift anbefaler. Eksisterende glassfelt i bygningen har en U-verdi på 2,0-2,2. Dagens nye vinduer er med 3 lags energi glass og med en U-verdi på 0,8 (tallet angir varmetapet- jo mindre tall jo bedre isolasjonsverdi).
- Tilstanden på røranlegg, som i stor grad går i lukkede føringsveier, må antas å begynne å bli dårlig. Dette basert på observasjoner, alder og levedtid.

Nytt låsesystem

Dette er bestilt og i ferd med å bli byttet. Antatt ferdig i April mnd.

Nødlis og brannvarslingsanlegg

Ifm. årlig kontroll ble følgende avvik/ behov avdekket;

- Utskifting av 33 stk. nødlisarmaturer.
- Flytte 2 stk. branndetektorer som står for nære hindringer i tak.
- Bytte ut 1 stk. defekt brannklokke.
- Rette opp feil i o-plan.

Dette arbeidet vil bli gjennomført i 2. kv. 22.

Utbedringer på avløpsledninger

Det er utført reparasjoner på bunnledninger i kjeller.

Tiltak er slutført og ledninger operativ.

Det er avdekket «noen svakheter» i ledningsnettet, og dette overvåkes og følges opp.

Dette i tråd med tilstandsvurdering og erfaringer.

Tagging på fasaden

Det er et problem med tagging på fasaden. Det er blir ivaretatt oppfølging av dette.

Forhold er anmeldt, og Kjeldsberg har stående beskjed om å male over så snart det dukker opp, slik at det ikke eskalerer ytterligere.

Skjeggkre

Det ivaretas tiltak mot dette, feller er satt ut, og følges opp over serviceavtale.

Homenet – bredbånd

Avtalen med Homenet synes å fungere greit. Det har vært noe reklamasjoner og oppfølging av installasjonsarbeidet som ble utført av Sitecom, i regi av Homenet.

Fellesutgifter

Styret har fortsatt fokus på at disse skal reduseres.



«styreverrommet»

Styret har tanker om å få tegnet ut en løsning med ekstra boder i dette arealet. Info til beboere om dette vil komme ut ila 3. kv. 22.

Telenorantennener på taket

Foreliggende avtale og «historikk»

- Sept. 2003: Inngått på kr. 15.000,-
- Okt. 2009: Indeksregulert vederlag var på kr. 16.828,36,-. Vederlaget ble som en konsekvens av tilleggsavtale 1 økt til kr. 18.000,-.
- Sept. 2010: Indeksregulert vederlag var på kr. 18.359,20,-. Vederlaget ble som en konsekvens av tilleggsavtale 2 økt med kr. 2.000,- til kr. 20.359,20,-.
- 2021: Basert på KPI-referanse fra oktober er vederlaget for 2021 på kr. 25.050,67,-

Med bakgrunn i hovedavtalens føring for forlengelse (10+5+5) er vi nå inne i siste 5 års avtaleperiode (01.09.2018-31.08.2023)

Avtalen gir Telenor rett til å oppgradere til 5G, og dette arbeidet er utført.

Fasader

Det er som kjent gjennomført tiltak med fasaden ihht. vedtaket fra ekstraordinær GF 25.09.18. Det har vært noe etterarbeid med avskallinger, og litt av dette gjenstår fortsatt. I det store og hele var tiltaket vellykket og stoppet fuktinntrengning, men noe flikk i etterkant har det vært behov for.

Varmeanlegg

Klager på temperatur varmeanlegg og tappevann har oppført etter at utførte tiltak ble ferdigstilt. Event. ytterligere tiltak er besluttet avventet.

Øvrige saker

Saker for øvrig har i hovedsak dreid seg om løpende drift.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årsregnskap

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Forslag til anvendelse av årets resultat:

Resultatet foreslås tillagt egenkapitalen.

Trondheim, den 23.03.2022

På vegne av Styret i Elvegata 18, styreleder Svein Sødahl Kvam



Deloitte.

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Elvegata 18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Elvegata 18s 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

Penneo Dokumentnøkkel: V83QL-UC41Z-IAKSS-VGQMS-YMFXP-EKD4S



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, 25. mars 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor



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

2022-03-25 09:57:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V83QL-UC4TZ-IAKSS-VGQM5-YMFXP-EKD4S

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 Elvegata 18
2021**

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Org. nr. 990454361

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap

Sameiet Elvegata 18

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
	Note				
Felleskostnader		833 952	932 184	833 924	888 194
Renter felleslån		24 132	28 416	24 110	21 687
Avdrag felleslån		38 436	36 024	38 432	40 854
Leieinntekter		67 500	67 500	67 500	67 500
Fjernvarme		220 092	240 024	220 000	246 750
Inntekter kommunikasjonspakke		118 404	238 788	118 400	123 100
Sum inntekter		1 302 516	1 542 936	1 302 366	1 388 085
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	28 525	28 525	28 525	28 525
Avskrivning	3	38 434	35 600	38 432	40 854
Revisjonshonorar	2	11 000	10 500	11 000	11 400
Forretningsfører honorar		90 224	93 557	89 300	91 200
Andre honorarer og kontingenter		24 010	4 780	5 000	4 575
Kommunale avgifter og renovasjon		0	861	4 000	4 000
Festeavgift		700	700	0	0
Administrasjons- og møteutgifter		4 816	3 656	4 500	4 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		9 755	33 425	33 500	34 700
Vakthold/ alarm/ internkontroll		33 714	27 876	33 000	40 700
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		138 968	158 553	139 500	145 000
Renhold/ matteservice		96 705	71 182	70 000	103 000
Vedlikehold/ drift	8	66 629	113 074	117 000	117 000
Energikostnader		106 475	66 827	100 000	102 000
Fjernvarme		273 380	146 430	220 000	246 750
Kommunikasjonspakke		128 907	238 254	118 400	123 100
Forsikring		91 930	88 915	103 100	106 094
Avsetning framtidig vedlikehold	4, 7	92 289	92 849	90 000	90 000
Gebyr og bankomkostninger		7 164	5 732	5 500	5 500
Sum driftskostnader		1 243 625	1 221 295	1 210 757	1 298 898
Driftsresultat		58 891	321 641	91 609	89 187
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		3 840	5 539	0	0
Annens finansinntekt		10 249	10 556	0	0
Rentekostnader	6	23 917	26 990	24 110	21 687
Finansresultat		-9 829	-10 895	-24 110	-21 687
Resultat		49 062	310 746	67 499	67 500
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	5	49 062	310 746	67 499	67 500
Sum overføringer		49 062	310 746	67 499	67 500

Orgnr: 990454361 - Utarbeidet den 15.02.2022 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr 31. desember

Sameiet Elvegata 18

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12. 2021	Pr. 31.12.2020
Eiendeler			
Ånleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsere, inventar, verkøy, kontormaskiner og lignende	3	350 056	388 490
Sum anleggsmidler		350 056	388 490
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	6 934
Andre fordringer		56 086	168 258
Sum fordringer		56 086	175 192
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4, 7	1 165 068	996 874
Sum omløpsmidler		1 221 154	1 172 067
Sum eiendeler		1 571 210	1 560 557
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppstartskapital	5	495 000	495 000
Sum innskutt egenkapital		495 000	495 000
Opptjent egenkapital			
Ånnen egenkapital	5	-56 171	-105 233
Sum opptjent egenkapital		-56 171	-105 233
Sum egenkapital		438 829	389 767
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	4, 7	654 586	562 296
Sum avsetninger for forpliktelser		654 586	562 296
Ånnen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	350 056	388 490
Sum annen langsiktig gjeld		350 056	388 490
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 179	189 508
Forskuddsbetalte felleskostnader		729	0
Ånnen kortsiktig gjeld		58 830	30 495
Sum kortsiktig gjeld		127 739	220 003
Sum gjeld		1 132 380	1 170 790
Sum egenkapital og gjeld		1 571 210	1 560 557

Orgnr: 990454361 - Utarbeidet den 15.02.2022 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr 31. desember

Sameiet Elvegata 18

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Elvegata 18

Svein Sødahl Kvam
Styrets leder

Henning Nyeggen Martinsen
Styremedlem

Erik Wale
Styremedlem

Freddie Meek
Styremedlem

Marius Myran Åldstedt
Styremedlem

Orgnr: 990454361 - Utarbeidet den 15.02.2022 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Elvegata 18

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.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret		-	-
Lønnskostnad		2 021	2 020
Lønn			25 000
Arbeidsgiveravgift			3 525
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		28 525	
Sum		28 525	28 525

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 11 000

Note 3 Varige driftsmidler

	Varmeanlegg	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	458 460	458 460
Anskaffelseskost 31.12.	458 460	458 460
Akk. avskrivninger 31.12.	108 404	108 404
Bokført verdi pr. 31.12.	350 056	350 056

Årets avskrivninger 38 434 **38 434**

Avskrivning av varmeanlegg blir foretatt i takt med betaling av de ordinære avdragene på lånet i Danske Bank.

Note 4 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 654 587.

Note 5 Egenkapital

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Oppstartskapital	33	15 000	495 000
EK 1.1		389 767	
Årets resultat		49 062	
EK 31.12		438 829	

Dokumentet er elektronisk signert



Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2021	Gjeld med forfall ut over 5 år
Danske Bank	458 460	350 056	38 434	116 407
Sum	458 460	350 056	38 434	116 407

Sameiet tok i 2018 opp lån i Danske Bank på totalt kr 458 460. Lånet løper uten avdragsfrihet frem til innfrielse 3.11.28.

Nominell rente pr. 31.12.21 var 6,40%.

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

Seksjon	Eierbrøk	Andel felleslån	Fordeling felleslån
1	285	7 648	2,18 %
2	455	12 210	3,49 %
3	330	8 855	2,53 %
4	330	8 855	2,53 %
5	330	8 855	2,53 %
6	330	8 855	2,53 %
7	355	9 526	2,72 %
8	470	12 612	3,60 %
9	455	12 210	3,49 %
10	330	8 855	2,53 %
11	330	8 855	2,53 %
12	330	8 855	2,53 %
13	330	8 855	2,53 %
14	415	11 136	3,18 %
15	470	12 612	3,60 %
16	455	12 210	3,49 %
17	330	8 855	2,53 %
18	330	8 855	2,53 %
19	330	8 855	2,53 %
20	330	8 855	2,53 %
21	415	11 136	3,18 %
22	490	13 149	3,76 %
23	460	12 344	3,53 %
24	330	8 855	2,53 %
25	330	8 855	2,53 %
26	330	8 855	2,53 %
27	330	8 855	2,53 %
28	440	11 807	3,37 %
29	495	13 283	3,79 %
30	430	11 539	3,30 %
31	570	15 296	4,37 %
32	645	17 308	4,94 %
33	460	12 344	3,53 %
	13 045	350 056	100 %

Dokumentet er elektronisk signert



Note 7 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 021	2 020
Avsetning til fremtidig vedlikehold l.1	562 296	469 448
Årets avsetning til vedlikehold	92 289	92 849
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	654 586	562 297

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 8 Vedlikehold/drift

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

Utemøbler	2 983
Åpning av avløp	13 411
Henting og programmering av nøkkelbrikker	3 756
Rep. av vindu og rep etter heisstans, spyling av fellesavløp	15 633
Sparkling og maling av balkongtak inkl. Utstyr	12 081
Sum	47 864

Note 9 Disponible midler

Disponible midler l.1.	952 063
Årets resultat	49 062
Tilbakeføring av avskrivninger	38 434
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-38 434
Endring vedlikeholdsfond	92 289
Årets endring i disponible midler	141 351
Disponible midler 31.12.	1 093 415

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap 202...

Name Date
Meek, Freddie 2022-03-21

Identification

 **Meek, Freddie**

Name Date
Kvam, Svein Sødahl 2022-03-21

Identification

 **Kvam, Svein Sødahl**

Name Date
Åldstedt, Marius Myran 2022-03-23

Identification

 **Åldstedt, Marius Myran**

Name Date
Wale, Erik 2022-03-21

Identification

 **Wale, Erik**

Name Date
Martinsen, Henning Nyeggen 2022-03-21

Identification

 **Martinsen, Henning Nyeggen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))