



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 238 408  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SJØKVARTALET  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 597 458	1 526 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 597 458</b>	<b>1 526 940</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 620 870	1 362 422
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 730 970</b>	<b>1 476 522</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 512</b>	<b>50 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		797	1 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>797</b>	<b>1 748</b>
Annen finanskostnad		2 678	94
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 678</b>	<b>94</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 881</b>	<b>1 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-135 393	52 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		144 563	182 176
Sum fordringer		144 563	182 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 916	438 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		379 916	438 043
Sum omløpsmidler		524 479	620 219
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>524 479</b>	<b>620 219</b>

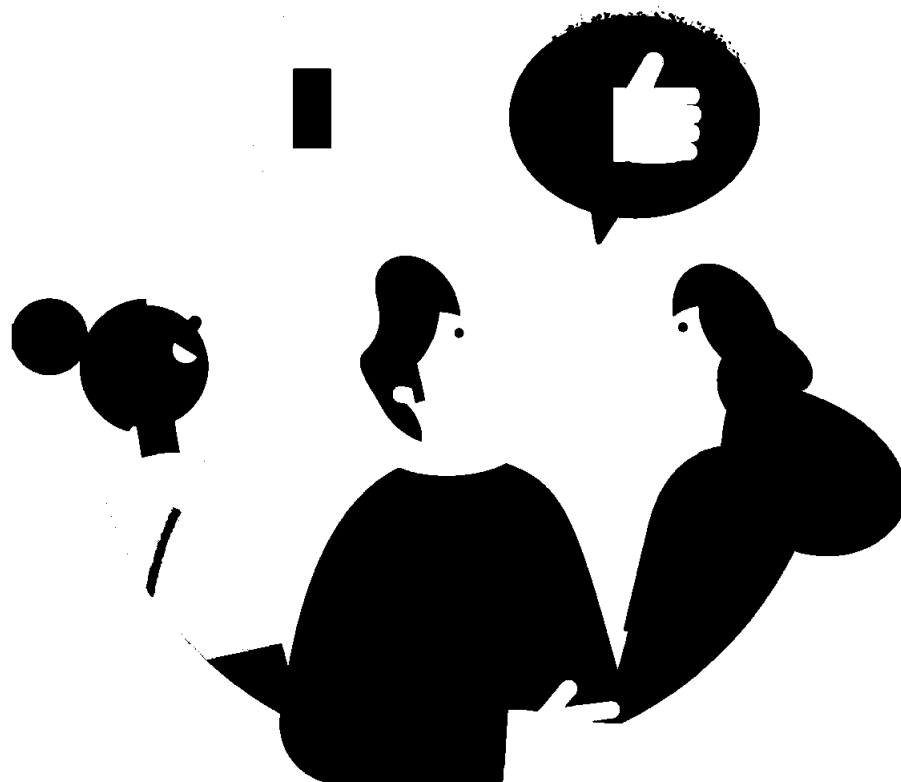
## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		309 125	444 518
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 125</b>	<b>444 518</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>309 125</b>	<b>444 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		184 887	167 494
Annen kortsiktig gjeld		30 467	8 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 354</b>	<b>175 701</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 354</b>	<b>175 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>524 479</b>	<b>620 219</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Sjøkvartalet

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Sjøkvartalet årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 9. mars kl. 10:00 og lukker 12. mars kl. 10:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/1687/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Sjøkvartalet**

Ferid Al-Kasim

Ragnhild Davidsen

Hilde Torgersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkalling**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det forslås å godkjenne møteinnkallingen

**Styrets innstilling**

Å godkjenne møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 2

**Valg av protokollfører**

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at Lene Skjørestad Lidsheim fra Obos fører protokollen.

**Styrets innstilling**

Å godkjenne at Lene Skjørestad Lidsheim fra Obos fører protokollen.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås Camilla Løining Sjøthun og Einar Sortland Sande til å signere protokollen digitalt etter årsmøtet er ferdig.

**Styrets innstilling**

Godkjenne Camilla Løining Sjøthun og Einar Sortland Sande til å signere protokollvitnen digitalt etter årsmøtet er ferdig.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

### Styrets innstilling

- a) At årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) At årets resultat overføres fra egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ferid Al-Kasim	Lervigbrygga 178
Styremedlem	Ragnhild Davidsen	Lervigbrygga 178
Styremedlem	Hilde Torgersen	Lervigbrygga 178
Varamedlem	Joakim Haukvik	Lervigbrygga 186

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av medlemmer.

### Generelle opplysninger om Sameiet Sjøkvartalet

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Sjøkvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999238408, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Lervigbrygga 160,162,164,166,168,170,172,174,176, 178,180,182,184,186,188

Gårds- og bruksnummer:

54 1078

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Sjøkvartalet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 597 458.

Dette er kr 64 458 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra 01.06.

Andre inntekter består i hovedsak av el-billading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 730 970.

Dette er kr 268 318 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sjekk og utbedring av skade på terrasse/tak.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - 135 393 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 309 125.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 674 000,-

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 122 900. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sjøkvartalet.

### Lån

Sameiet Sjøkvartalet har lån ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med en økning på kr 3 367,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET SJØKVARTALET**  
**ORG.NR. 999 238 408, KUNDENR. 1687**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 571 502	1 501 476	1 533 000	1 748 000
Andre inntekter	3	25 956	25 464	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 597 458</b>	<b>1 526 940</b>	<b>1 533 000</b>	<b>1 748 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-5 594	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-109 233	-106 153	-109 300	-112 600
Konsulenthonorar	7	-66 608	-28 761	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-700 829	-460 910	-483 000	-674 000
Forsikringer		-111 702	-86 513	-95 200	-122 900
Kommunale avgifter	9	-13 424	-13 424	-13 760	-14 000
Energi/fyring	10	-72 124	-105 642	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 328	-231 793	-231 792	-236 376
Andre driftskostnader	11	-305 029	-324 227	-304 500	-304 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 730 970</b>	<b>-1 476 522</b>	<b>-1 462 652</b>	<b>-1 693 876</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-133 512</b>	<b>50 417</b>	<b>70 348</b>	<b>54 124</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	797	1 748	0	0
Finanskostnader	13	-2 678	-94	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 881</b>	<b>1 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-135 393</b>	<b>52 071</b>	<b>70 348</b>	<b>54 124</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 071		
Fra opptjent egenkapital		-135 393	0		





**SAMEIET SJØKVARTALET**  
**ORG.NR. 999 238 408, KUNDENR. 1687**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 778	70
Forskuddsbetalte kostnader		111 893	156 643
Andre kortsiktige fordringer	14	30 892	25 464
Driftskonto OBOS-banken		245 684	304 454
Sparekonto OBOS-banken		134 232	133 589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>524 479</b>	<b>620 219</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>524 479</b>	<b>620 219</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opp tjent egenkapital		309 125	444 518
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>309 125</b>	<b>444 518</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 154	8 207
Leverandørgjeld		184 887	167 494
Annen kortsiktig gjeld	15	21 313	0
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100.000)		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>215 354</b>	<b>175 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>524 479</b>	<b>620 219</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 11.02.2021  
Styret i Sameiet Sjøkvartalet

Ferid Al-kasim

Ragnhild Davidsen

Hilde Torgersen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 267 606
Internett	227 664
Felleskostnader	76 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 571 502</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil	25 907
Korrigeringer på reskontro	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 956</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

12 av 26

Transaksjon 09222115557441894151



Sigret: A/, RD/, HT/



## STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 1 224, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 594.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 563
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 150
OBOS Prosjekt AS	-6 911
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-838
Andre konsulenthonorarer	-29 146
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 608</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-353 853
Drift/vedlikehold VVS	-21 033
Drift/vedlikehold elektro	-11 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 360
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 735
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 494
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-700 829</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 424
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-13 424</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 412
Fjernvarme	-1 713
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-72 124</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Driftsmateriell	-14 627
Lyspærer og sikringer	-15 436
Vaktmestertjenester	-92 648
Vakthold	-18 375





Renhold ved firmaer	-143 706
Andre fremmede tjenester	-582
Trykksaker	-931
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 224
Andre kontorkostnader	-385
Porto	-2 229
Bank- og kortgebyr	-3 312
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-305 029</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	643
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>797</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-678
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 678</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil	25 907
Rogaland Brann og Redning IKS, viderefaktureres	4 985
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>30 892</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Prosjekt AS	-6 911
Påløpte kostnader	-14 402
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 313</b>





Til årsmøtet i Sameiet Sjøkvartalet

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Sjøkvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet 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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo*

*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

15 av 28



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Sjøkvartalet



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. Betyggende 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/revisjonsberetninger>.

### *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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## [INNKOMNE FORSLAG]

Ingen forslag er mottatt

## STYRETS ARBEID 2020/2021

Det er blitt avholdt 12 styremøter (de fleste elektronisk grunnet Korona) siden siste ordinære årsmøte. Et HMS -og infoskriv er sendt ut istedenfor fysisk årlig møte grunnet Korona. Styrets hovedsaker har vært:

- Vannlekkasjer i C- og B-blokka.  
Krevende søk etter feil og påfølgende reparasjon. Økonomisk håndtering av denne kostnad. Ref. resultatregnskapet, hvor det fremgår at driftskostnadene endte kr 268 318 høyere enn budsjettet og at vi måtte etablere kassekreditt for å sikre likviditeten i perioder.
- Rettsmekling mot Selvaag Bolig angående vannlekkasjene fra terrasser i B og C blokkene.  
Vi oppnådde et forlik på kr 600 000.
- Innbetaling til felleskostnader ble økt f.o.m. juni 2020  
"På grunn av store ekstraordinære reparasjonsutgifter i vår, ser styret seg nødt til å øke felleskost-innbetalingene med 5% for på sikt å bygge opp igjen sameiets disponible midler."
- Fremtidig økonomisk plan for vedlikehold av bygningsmassen.  
Obos prosjekt er forespurt til å gi et kostnadsoverslag for oppgradering av tak og takterrasser. Undersøkelser pågår, men ingen avtaler er gjort. Det er en realitet at sameiet bør planlegge en kapitalsparing til vedlikehold for fremtiden.
- Budrunde på salgslokalet/nå HairForce  
Vi var med på budrunde på lokalet så langt som vi kunne ihht beslutning gjort på ekstraordinært årsmøte den 28.01.2020. Vi så også at kommende kostnader for reparasjoner av takterrassene ville komme til å bli betydelige. Styret så derfor ikke at vi kunne påføre sameiet et så stort økonomisk ansvar som det ville medføre å kjøpe lokalet ved å overby.
- Uno X tankanlegg sine planer om flytebrygge på Dreyersholmane.  
Vi engasjerte oss politisk og fikk gjennomslag for at dispensasjon fra reguleringsplanen ikke ble gitt.
- Avtale om uteområdet  
Området rundt Sjøkvartalet er fremdeles skjøtet på Lervig Brygge as og det er tvist mellom Stavanger Kommune, JM Byggholdt (nabotomten) og Lervig Brygge as. Vi engasjerte oss politisk og vi har nå fått melding fra Lervig Brygge as (Arvid Nordstrand) om at de har fått til en avtale med Stavanger Kommune. Det er derfor å forvente at uteområdet og fremtidig vedlikehold vil komme i gang til sommeren.



- **Skjeggkre**

En kartlegging er foretatt i C-blokka. Forsikringsselskapet har nå sagt ja til å dekke behandling med et nytt middel som skal være svært effektivt. Fremdriften har dessverre blitt stanset pga korona-tiltak, men så fort det er mulig, vil Pelias behandle hele C blokka inkl. barnehagen. Vi mottar også meldinger i ny og ne om funn av skjeggkre i andre leiligheter i A og B. Situasjonen vurderes fortløpende.
- **Klager på bråk**

Dessverre mottar vi en del klager på bråk. Styret oppfordrer alle til å ta hensyn og til å gjøre seg kjent med husreglene som pålegger ro fra kl. 23:00. Spesielt viktig er det at eiere som leier ut er tydelig med denne informasjon til leietaker. Det oppfordres dermed til at alle beboere gjør seg kjent med reglene. Med en enkel innsats klarer vi sammen å holde på det gode miljøet vi har her. Husordensregler ligger ute på sameiets side på webportalen Vibbo.no  
<https://vibbo.no/documents/1687/download?downloadUrl=https://api.obos.no/obosdocumentservice/v2/api/96833/download&name=1687%20Sj%C3%B8kvartalet%20Sameie.pdf>
- **Brannalarm/uttrykning**

Det har vært tre uttrykninger som gjelder unødig alarm. Uttrykingskostnad er blitt viderebelastet eier av leilighetene.
- **Telia (tidligere Get) oppgraderte før jul sin leveranse av TV og Internett i sameiet vårt.** Dette innebar en ny Telia Box TV Dekoder, samt en forbedret siste generasjon hjemmesentral med raskere WiFi. Styret har fått positive tilbakemeldinger fra beboerne på oppgraderingen.

Telia Box tv-dekoderløsningen har flere muligheter. Chromecast er innebygget og dekoderen mer rettet mot streaming (installasjon av apper). TV Kanalpakken er også oppgradert med 5 poeng som kan brukes til å velge ekstra innhold på Min Side inne på [telia.no](https://telia.no).

  - Dekoder: Telia Box med Telia TV og Strømming kanalpakke (med 5 poeng)
  - Nett PVR, opptakstjeneste med 500 timer opptak
  - Trådløs hjemmesentral (med siste generasjon WiFi 6)
  - Kollektivt bredbånd 100/100 mbps
  - Telia Sky (lagringstjeneste inkluderer gratis lagring ubegrenset GB)
  - Telia TV-app til nettbrett/ mobil / iPad
  - Web browser TV på PC og Mac, se tv hvor du vil, i hele Norge
- **EL-Bil Zaptec ladeanlegg i kjeller**

Antall ladestasjoner har fortsatt å øke i 2020. Anlegget har også blitt oppgradert, kostnadsfritt for sameiet, for å sikre tilstrekkelig kapasitet når flere lader samtidig.



- Av vedlikehold/renhold er følgende utført i perioden:
  - Vindusvask
  - Garasjevask
  - EI-kontroll

I tillegg har styret ivaretatt sitt ansvar vis a vis fakturakontroll.

#### **Foreløpige saker/tiltak i 2021 er:**

- Utbedring vedrørende vannlekkasjen i B-blokka
  - Kostnadene er usikre, men forlikssummen er øremerket dette.
- Forberede vedlikeholdsplan for bygningsmassen
- Skjeggkre behandling i C-blokka. A og B under vurdering.
- Oppfølging oppgradering av uteområdet (Lervig Brygge og Stvgr. Kommune)
- Fasadevask

#### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2925397. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet har ingen ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Sjøkvartalet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110000.

**Styrets innstilling**

På grunn av stor arbeidsmengde og uforandret siste 3 år, foreslår styret å øke styrehonoraret med kr 10 000 til kr 110 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110000



Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Informasjon om valget**

Det skal velges følgende:

Styreleder velges for 2 år

Styremedlem velges for 2 år

Varamedlem velges for 1 år

Styremedlem Ragnhild Davidsen er valgt for perioden 2020- 2022 og er ikke på valg i år.

### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Torgersen

### **Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Haukvik

### **Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Sortland Sande



**Generell informasjon**



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.