



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 490 717
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PALETTENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 440 663	2 202 446
Annen driftsinntekt	2	309 547	4 316 769
Sum inntekter		2 750 210	6 519 215
Kostnader			
Lønnskostnad	3	218 369	125 510
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 288 181	6 596 028
Sum kostnader		2 506 550	6 721 538
Driftsresultat		243 659	-202 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109	170
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		109	170
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		243 768	-202 153
Totalresultat		243 768	-202 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 768	-202 153
Sum overføringer og disponeringer		243 768	-202 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 364	4 659
Andre fordringer		436 056	805 777
Sum fordringer		491 420	810 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 684	520 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 684	520 305
Sum omløpsmidler		1 569 104	1 330 741
SUM EIENDELER		1 569 104	1 330 741

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		354 713	110 945
Sum opptjent egenkapital		354 713	110 945
Sum egenkapital		354 713	110 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		771 009	771 009
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		771 009	771 009
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 284	168 774
Annen kortsiktig gjeld		307 098	280 012
Sum kortsiktig gjeld		443 382	448 786
Sum gjeld		1 214 391	1 219 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 569 104	1 330 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500644

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 490 717
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PALETTENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 988 490 717
SAMEIET PALETTENKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 440 663	2 202 446
Annen driftsinntekt	2	309 547	4 316 769
Sum inntekter		2 750 210	6 519 215
Kostnader			
Lønnskostnad	3	218 369	125 510
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 288 181	6 596 028
Sum kostnader		2 506 550	6 721 538
Driftsresultat		243 659	-202 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109	170
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		109	170
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		243 768	-202 153
Totalresultat		243 768	-202 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 768	-202 153
Sum overføringer og disponeringer		243 768	-202 153



Organisasjonsnr: 988 490 717
SAMEIET PALETTENKVARTALET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 364	4 659
Andre fordringer		436 056	805 777
Sum fordringer		491 420	810 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 684	520 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 077 684	520 305
Sum omløpsmidler		1 569 104	1 330 741
SUM EIENDELER		1 569 104	1 330 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		354 713	110 945
Sum opptjent egenkapital		354 713	110 945



Sum egenkapital	354 713	110 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	771 009	771 009
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	771 009	771 009
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	136 284	168 774
Annen kortsiktig gjeld	307 098	280 012
Sum kortsiktig gjeld	443 382	448 786
Sum gjeld	1 214 391	1 219 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 569 104	1 330 741



Organisasjonsnr: 988 490 717
SAMEIET PALETTENKVARTALET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	20384.00	
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	26985.00	15510.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	171000.00	110000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets



218369.00

125510.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Palettenkvartalet avholdes 25.05.2023
Kl.18.00, møterom 4 i Skedsmohallen, Leiraveien 2, 2000 Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 14.03.2022

I styret for Sameiet Palettenkvartalet.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE
25.05.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Årsmeldingen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Regnskapet er gjort opp som et nullregnskap for avdeling 1 og 2, med avregning mot seksjonseierne og har ikke noe resultat til disponering.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital for avdeling 3 garasje.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Iht regnskap er det avsatt kr. 100.000 for 2022, men det foreslås økt til kr. 120.000, - og fordelt som følger iht budsjett for 2022;

- Styreleder 50%: kr. 60.000,-
- Styremedlemmer 25%: kr. 30.000,-

B) Lønn for ekstraordinært arbeid føres på timelister. For 2022 har styret overført garasjevask internt til styremedlem og beboer etter kontrakt.
Det henvises til vedlagte timelister med timesats på kr. 350 pr time. Utbetaling føres som honorar vaktmestertjenester og belastes regnskapet for 2022.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Utredning og iverksetting av alternativ 3 (iht vedlagte skriv) for seksjonering av garasjekjeller som egen anleggseiendom.

Alternativ 3 – total omorganisering
Dette vil innebære reseksjonering av de to eiendommene med en parallell prosess med fradeling av anleggseiendom i kjeller.
Alternativet er da å opprette kjeller som en egen anleggseiendom,



hvor man etablerer et realsameie. Realsameiet løses på samme måte som i alternativet over. En slik omorganisering vil ikke føre til ytterligere endringer av dagens to eierseksjonssameier, enn fradeling av kjellerarealet. Dette alternativet vil koste ca 155.900,- + ca 15 timer a kr 1490,- + mva.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for et år:

Innstilling til styreleder:

- *Lars Askheim - et år*

B) Valg av et styremedlem for et år:

Innstilling til styremedlemmer:

- *Arild Jæger - et år*

C) Valg av tre varamedlemmer for et år:

Innstilling til varamedlemmer:

- *Tine Ollendorff - et år*
- *Sverre Hollie - et år*
- *Steinar Kvakland - et år*



Sameiet Palettenkvartalet STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Nils Gamlem	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Arild Jæger	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Tommy Edvardsen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Tine Ollendorf	(valgt for 1 år i 2022)
: Sverre Hollie	(valgt for 1 år i 2022)
: Steinar Kvakland	(valgt for 1 år i 2022)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie ble stiftet 26.09.2005 og har organisasjonsnummer 988490717

Sameiet består av 7 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig med 96 leiligheter, organisert i borettslag fordelt på 1 bygning. I tillegg er det en garasjekjeller som deles med Sameiet Stortorget 4.

Eiendommen har gnr 81 bnr 252 i Lillestrøm kommune.

Seksjonene ligger i en bygning med adressene, Storgata 33, Brøtergata 2 og Stortorget 4.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader



- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Brannvernsrunder og korrigerende tiltak

Av andre større saker kan nevnes:

- Utvidelse av elbilanlegg med nytt ladeskap og større kurs for inntil 30 ekstra ladeplasser
- Skiftet nødlys/ledelys i garasje, oppganger og fellesarealer
- Leie og drift av ny vaskemaskin til garasjevask (alternativ vask fra eksternt leverandør)
- Etablering av kontraktfestet MC parkering med avgift
- Jobbet med planer om å utvide kapasiteten i sykkelbod med flere plasser
- Etablert digital portal for informasjonsflyt til brukere av garasje (Lettstyrt)
- Opprettet arbeidskontrakter for beboere for frivillig vask av garasje
- Planlegge prosjekt for avklaring om eierform av garasjeplasser (mulig seksjonering)
- Oppdatering av husordensregler for garasje
- Komplettering av ferdigattest for bygningsmassen Sameiet Palettenkvartalet (via Sverre Hollie og Nordtakst AS)
- Oppfølging Viken fylkeskommune og Lillestrøm kommune mht utbedring av Storgata
- Dialog med utbygger Fagerborgkvartalet mht ferdigstillelse av gatetun og innkjøring for varelevering og p-garasje.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 14.03.2023.



INFORMASJON OM SAMEIET PALETENKVARTALET

Sameiet Palettenkvartalet ble stiftet 26/09/2005

Sameiets adresse Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i Sameiet.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjeneste.

Renhold

Firmaet Bygårdsservice AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i kjeller, og har lagt til rette for elbillading via DEFA CloudCharge med EDA elektro AS som installatør.

Nøkler

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret og må betales av den enkelte.

Utleie

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Dette gjelder også utleie av garasje plasser. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Kabel-TV, bredbånd og telefoni

TELIA (tidligere GET)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se www.telia.no/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

Forsikringer

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polise nr SP2095645.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 25.000. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Kontaktinformasjon til IF forsikring via;

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon:

Pareto Forsikringsmegling AS

Telefon: +47 22 87 87 00

E-post: forsikring@pareto.no

Adresse: Pb. 1527 Vika, 0117 OSLO



Sameiet Palettenkvartalet

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Palettenkvartalet org.nr. 988490717



Resultatregnskap 2022

Sameiet Palettenkvartalet

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 440 663	2 202 446	2 309 250	2 421 840
Annen driftsinntekt	2	309 547	4 316 769	467 228	545 000
Sum driftsinntekter		2 750 210	6 519 215	2 776 478	2 966 840
Kostnader					
Lønnskostnad	3	218 369	125 510	192 800	171 919
Konsulenttjenester	4	68 561	95 201	73 910	81 865
Kontingenter		0	1 326	850	850
Rep og vedlikehold	5	620 457	4 853 870	687 800	616 000
Forsikringer		244 230	248 342	258 000	253 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	881 283	898 641	1 267 400	1 148 000
Energi og fyring	7	313 545	374 349	312 000	409 000
Driftskostnader	8	102 720	105 045	100 400	90 700
Leiekostnader		41 174	0	0	70 000
Andre driftskostnader	9	16 211	19 254	7 900	109 215
Sum driftskostnader		2 506 550	6 721 538	2 901 060	2 950 549
Driftsresultat før finansposter		243 660	-202 322	-124 582	16 291
Finansielle poster					
Finansinntekt		109	170	900	0
Sum finansposter		109	170	900	0
Årsresultat		243 768	-202 153	-123 682	16 291
Overført til annen egenkapital	10	243 768	-202 153	0	0
Sum disponering		243 768	-202 153	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Balanse 31.12.2022

Sameiet Palettenkvartalet
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	122 885	103 316
Kundefordringer	55 364	4 659
Andre fordringer	313 172	702 461
Sum fordringer	491 420	810 435
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 077 684	520 305
Sum omløpsmidler	1 569 104	1 330 741
SUM EIENDELER	1 569 104	1 330 741

Balanserapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Balanse 31.12.2022

Sameiet Palettenkvartalet
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	354 713	110 945
Sum egenkapital		354 713	110 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		771 009	771 009
Sum langsiktig gjeld		771 009	771 009
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 284	168 774
Annen kortsiktig gjeld	11	307 098	280 012
Sum kortsiktig gjeld		443 382	448 786
Sum gjeld		1 214 391	1 219 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 569 104	1 330 741

Sameiet Palettenkvartalet

Nils Gamlem
Styrets leder

Tommy Edvardsen
Styremedlem

Arild Jæger
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapspraksis for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	838 900	759 470	809 250	921 840
Generelle felleskostnader	1 601 763	1 410 976	1 500 000	1 500 000
Parkeringsplasser	0	32 000	0	0
Sum felleskostnader	2 440 663	2 202 446	2 309 250	2 421 840

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salgsinntekt, avgiftspliktig	580 296	505 293	467 228	545 000
Andre inntekter	-270 749	3 811 476	0	0
Sum andre driftsinntekter	309 547	4 316 769	467 228	545 000

Andre inntekter gjelder innstilling av ladeboks, innbetaling av administrasjonsavgift og avregning for avdeling 2 næring.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	18 200	0	0	0
Feriepenger	2 184	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	65 000	102 300	120 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	71 000	48 000	71 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	26 677	15 510	19 500	16 919
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	308	0	0	0
Sum lønnskostnader	218 369	125 510	192 800	171 919

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har 1 deltidsansatt.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	6 433	0	0
Annet	0	0	0	2 100
Forretningsførsel	58 230	56 588	58 200	60 915
Revisjon	5 674	5 674	5 960	5 850
Tilleggstjenester	4 657	26 506	9 750	13 000
Sum konsulenttjenester	68 561	95 201	73 910	81 865

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	1 612	31 000	31 000
Avfallsug-anlegg	29 412	27 400	15 000	15 000
Brannsikring	139 520	119 399	52 000	135 000
Bygninger	148 899	85 457	427 000	240 000
Egenandel	25 000	3 000	0	0
Elektro	23 794	230 152	60 000	60 000
Garasjer	102 020	62 430	2 000	35 000
Heis	119 543	99 424	100 800	100 000
Større vedlikehold	0	4 207 519	0	0
Ventilasjon	8 976	11 771	0	0
VVS	23 295	5 705	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	620 457	4 853 870	687 800	616 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	881 283	898 641	1 267 400	1 148 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	881 283	898 641	1 267 400	1 148 000



Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	-55 911	23 792	0	0
Strøm	369 456	350 558	312 000	409 000
Sum energi og fyring	313 545	374 349	312 000	409 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	5 150	0	0	0
Renhold	19 874	28 671	30 000	8 000
Vaktmester	77 696	76 374	70 400	82 700
Sum driftskostnader	102 720	105 045	100 400	90 700

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	5 946	0	0	100 000
Nøkler, låser, skilt	812	6 726	0	0
Verktøy og redskaper	1 699	0	0	0
Sum driftsmateriale	8 457	6 726	0	100 000
Generalforsamling	3 880	7 305	7 000	6 000
Lisenser/software	2 675	2 585	0	2 000
Sum kontorkostnader	6 555	9 890	7 000	8 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 198	2 638	900	1 215
Sum andre kontorkostnader	1 199	2 638	900	1 215
Sum andre driftskostnader	16 211	19 254	7 900	109 215



Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	110 945	313 098
Tilført til/fra EK fra årets resultat	243 768	-202 153
Sum opptjent egenkapital 31.12	354 713	110 945
Annen egenkapital 31.12	354 713	110 945
Sum egenkapital 31.12	354 713	110 945

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Oppgjørskonto merverdiavgift	0	16 171
Oppgjørskonto merverdiavgift	3 275	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	308	0
Forskudd fra kunder	149 400	0
Skyldig feriepenge	2 184	0
Andre påløpte kostnader	151 931	83 611
Uopptjent inntekt	0	830
Avsetning andre forpliktelser	0	179 400
Sum annen kortsiktig gjeld	307 098	280 012

Note 12 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	881 954	1 084 107
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	243 768	-202 153
B. Årets endring i arbeidskapital	243 768	-202 153
C. Arbeidskapital 31.12	1 125 722	881 954
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 569 104	1 330 741
- Kortsiktig gjeld	443 382	448 786
= Arbeidskapital 31.12	1 125 722	881 954



Resultatregnskap 2022

Sameiet Palettenkvartalet

Alle beløp i NOK

Bolig

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 601 763	1 410 976	1 500 000	1 500 000
Sum driftsinntekter		1 601 763	1 410 976	1 500 000	1 500 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	58 031	46 848	56 950	69 637
Konsulenttjenester	3	36 646	49 977	35 250	39 840
Kontingenter		0	849	850	850
Rep og vedlikehold	4	304 983	129 548	177 800	170 000
Forsikringer		117 029	119 448	124 000	128 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	881 283	875 846	964 000	880 000
Energi og fyring	6	162 310	153 945	137 000	172 000
Driftskostnader	7	33 571	25 072	26 500	27 300
Andre driftskostnader	8	7 962	9 519	5 500	6 000
Sum driftskostnader		1 601 815	1 411 053	1 527 850	1 493 627
Driftsresultat før finansposter		-52	-77	-27 850	6 373
Finansielle poster					
Finansinntekt		52	77	500	0
Sum finansposter		52	77	500	0
Årsresultat		0	0	-27 350	6 373

Resultatrapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 601 763	1 410 976	1 500 000	1 500 000
Sum felleskostnader	1 601 763	1 410 976	1 500 000	1 500 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 860	33 059	52 050	61 032
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	8 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 171	5 789	4 900	8 605
Sum lønnskostnader	58 031	46 848	56 950	69 637

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	4 195	0	0
Forretningsførsel	31 316	30 433	31 300	32 740
Revisjon	3 052	3 052	3 200	3 100
Tilleggstjenester	2 279	12 298	750	4 000
Sum konsulenttjenester	36 646	49 977	35 250	39 840



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	29 412	27 400	15 000	15 000
Brannsikring	32 748	2 724	0	35 000
Bygninger	68 996	0	62 000	20 000
Egenandel	25 000	0	0	0
Elektro	15 000	0	0	0
Garasjer	5 150	0	0	0
Heis	117 662	99 424	100 800	100 000
VVS	11 016	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	304 983	129 548	177 800	170 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	881 283	875 846	964 000	880 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	881 283	875 846	964 000	880 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	162 310	153 945	137 000	172 000
Sum energi og fyring	162 310	153 945	137 000	172 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	8 065	0	0	0
Vaktmester	25 506	25 072	26 500	27 300
Sum driftskostnader	33 571	25 072	26 500	27 300

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	3 852	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	3 114	0	0
Sum driftsmateriale	3 852	3 114	0	0
Generalforsamling	2 087	3 715	5 000	4 000
Lisenser/software	1 395	1 348	0	1 400
Sum kontorkostnader	3 482	5 063	5 000	5 400
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	627	1 342	500	600
Sum andre kontorkostnader	628	1 342	500	600
Sum andre driftskostnader	7 962	9 519	5 500	6 000



Resultatregnskap 2022

Sameiet Palettenkvartalet

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Annen driftsinntekt	1	298 849	466 769	467 228	545 000
Sum driftsinntekter		298 849	466 769	467 228	545 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	30 967	21 840	30 350	37 160
Konsulenttjenester	3	15 644	21 782	19 760	22 425
Kontingenter		0	477	0	0
Rep og vedlikehold	4	124 893	274 047	67 000	95 000
Forsikringer		69 872	70 380	73 000	65 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	0	22 795	303 400	268 000
Energi og fyring	6	7 741	8 875	8 000	10 000
Driftskostnader	7	45 829	41 658	43 900	45 400
Andre driftskostnader	8	3 903	4 966	2 400	1 950
Sum driftskostnader		298 849	466 820	547 810	544 935
Driftsresultat før finansposter		0	-51	-80 582	65
Finansielle poster					
Finansinntekt		0	51	200	0
Sum finansposter		0	51	200	0
Årsresultat		0	0	-80 382	65

Resultatrapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Note 1 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salgsinntekt, avgiftspliktig	580 296	505 293	467 228	545 000
Andre inntekter	-281 447	-38 524	0	0
Sum andre driftsinntekter	298 849	466 769	467 228	545 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		27 140	17 641	27 750
Annen oppgavepliktig godtgjørelse		0	1 500	0
Arbeidsgiveravgift		3 827	2 699	4 592
Sum lønnskostnader		30 967	21 840	37 160

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	2 237	0	0
Annet	0	0	0	2 100
Forretningsførsel	13 369	12 992	13 400	13 975
Revisjon	1 303	1 303	1 360	1 350
Tilleggstjenester	973	5 250	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	15 644	21 782	19 760	22 425

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	1 612	0	0
Brannsikring	68 464	70 980	31 000	65 000
Bygninger	56 429	85 457	36 000	30 000
Egenandel	0	3 000	0	0
Heis	0	0	0	0
Større vedlikehold	0	112 998	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	124 893	274 047	67 000	95 000



Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	0	22 795	303 400	268 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	0	22 795	303 400	268 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	7 741	8 875	8 000	10 000
Sum energi og fyring	7 741	8 875	8 000	10 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	3 449	0	0	0
Vaktmester	42 380	41 668	43 900	45 400
Sum driftskostnader	45 829	41 668	43 900	45 400

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	2 093	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	1 692	0	0
Sum driftsmateriale	2 093	1 692	0	0
Generalforsamling	891	1 983	2 000	1 000
Lisenser/software	597	576	0	600
Sum kontorkostnader	1 487	2 559	2 000	1 600
Bank og kortgebyrer	323	715	400	350
Sum andre kontorkostnader	323	715	400	350
Sum andre driftskostnader	3 903	4 966	2 400	1 950



Resultatregnskap 2022

Sameiet Palettenkvartalet

Alle beløp i NOK

Garasje

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	838 900	791 470	809 250	921 840
Annen driftsinntekt	2	10 698	3 850 000	0	0
Sum driftsinntekter		849 598	4 641 470	809 250	921 840
Kostnader					
Lønnskostnad	3	129 371	56 822	105 500	65 122
Konsulent tjenester	4	16 271	23 442	18 900	19 600
Rep og vedlikehold	5	190 581	4 450 275	443 000	351 000
Forsikringer		57 329	58 514	61 000	60 000
Energi og fyring	6	143 495	211 530	167 000	227 000
Driftskostnader	7	23 319	38 314	30 000	18 000
Leiekostnader		41 174	0	0	70 000
Andre driftskostnader	8	4 346	4 768	0	101 265
Sum driftskostnader		605 887	4 843 664	825 400	911 987
Driftsresultat før finansposter		243 711	-202 194	-16 150	9 853
Finansielle poster					
Finansinntekt		57	42	200	0
Sum finansposter		57	42	200	0
Årsresultat		243 768	-202 153	-15 950	9 853
Overført til annen egenkapital		243 768	-202 153	0	0
Sum disponering		243 768	-202 153	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Palettenkvartalet



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	838 900	759 470	809 250	921 840
Parkeringsplasser	0	32 000	0	0
Sum felleskostnader	838 900	791 470	809 250	921 840

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	10 698	3 850 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	10 698	3 850 000	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	18 200	0	0	0
Feriepenger	2 184	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	22 000	14 300	22 500	26 400
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	71 000	35 500	71 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	15 679	7 022	12 000	3 722
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	308	0	0	0
Sum lønnskostnader	129 371	56 822	105 500	65 122

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	13 546	13 164	13 500	14 200
Revisjon	1 320	1 320	1 400	1 400
Tilleggstjenester	1 406	8 958	4 000	4 000
Sum konsulenttjenester	16 271	23 442	18 900	19 600



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	31 000	31 000
Brannsikring	38 308	45 696	21 000	35 000
Bygninger	23 474	0	329 000	190 000
Elektro	8 794	230 152	60 000	60 000
Garasjer	96 870	62 430	2 000	35 000
Heis	1 881	0	0	0
Større vedlikehold	0	4 094 521	0	0
Ventilasjon	8 976	11 771	0	0
VVS	12 279	5 705	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	190 581	4 450 275	443 000	351 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	-55 911	23 792	0	0
Strøm	199 406	187 738	167 000	227 000
Sum energi og fyring	143 495	211 530	167 000	227 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	5 150	0	0	0
Renhold	8 359	28 671	30 000	8 000
Vaktmester	9 810	9 643	0	10 000
Sum driftskostnader	23 319	38 314	30 000	18 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	100 000
Nøkler, låser, skilt	812	1 920	0	0
Verktøy og redskaper	1 699	0	0	0
Sum driftsmateriale	2 511	1 920	0	100 000
Generalforsamling	903	1 607	0	1 000
Lisenser/software	683	660	0	0
Sum kontorkostnader	1 586	2 267	0	1 000
Bank og kortgebyrer	249	581	0	265
Sum andre kontorkostnader	249	581	0	265
Sum andre driftskostnader	4 346	4 768	0	101 265



852 2022 Årsregnskap total.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gamlem, Nils	2023-05-11	Edvardsen, Tommy	2023-05-11

Identifikasjon

 **bankID** Gamlem, Nils
PÅ MOBIL

Identifikasjon

 **bankID** Edvardsen, Tommy
PÅ MOBIL

Navn	Dato
JÆGER, ARILD	2023-05-12

Identifikasjon

 **bankID** JÆGER, ARILD



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



Til årsmøtet i Sameiet Palettenkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Palettenkvartalet som viser et overskudd på NOK 243 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 15. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn: Lars Askheim for 1 år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Arild Jæger for 1 år Adresse.....
2. Navn:..... for år Adresse.....
3. Navn:..... for år Adresse.....
4. Navn:..... for år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Sverre Hollie Adresse.....
2. Navn: Steinar Kvakland Adresse.....
3. Navn: Tine Ollendorf Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som medlem av andre utvalg foreslås:

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 14 / 03 - 2023

I valgkomiteen for Palettenkvartalet **sameie**

.....



Hei Sverre,

Vedlagt følger som avtalt et uforpliktende tilbud på vår bistand med omorganisering av Palettenkvartalet.

Som du ser av vedlagte tilbud er det fremdeles noen faktorer vi trenger avklaring på for å kunne komme med en endelig anbefaling for gjennomføring.

Vi ser tilsynelatende flere alternativer for gjennomføring her, avhengig av bruken i kjeller. Under er alternativene i korte trekk;

Alternativ 1 – tinglysing av rettigheter

Dersom bruken av kjeller for seksjonene i eierseksjonssameiene i all hovedsak løses på eierseksjonssameienes respektive eiendommer, ser vi for oss at tinglysing av rettigheter med plikt til drift og vedlikehold kan være et alternativ. Ønsker å påpeke at dette ikke vil være en hensiktsmessig løsning dersom bruken i kjeller åpenbart er felles mellom de to eiendommene, eller dersom det er mange plasser innenfor hvert eierseksjonssameie som er tinglyst feil i dag.

Dersom bruken av kjeller helt opplagt er felles mellom de to eierseksjonssameiene, anbefaler vi å gjennomføre en total omorganisering.

Foreslår ikke å benytte dette alternativet

Alternativ 2 – total omorganisering 1

Dette vil innebære sammenslåing av de to eiendommene med en parallell prosess med resekjonering. Vi ser da for oss å opprette kjeller som en egen næringsseksjon, hvor man etablerer et realsameie. Andeler for bod/parkeringsplass til de respektive seksjonene som skal ha dette, vil da bli koblet opp i grunnboken slik at dette tydelig fremkommer og på denne måten sikrer rettsvern. En slik omorganisering vil føre til at dagens to eierseksjonssameier blir sammenslått til ett felles eierseksjonssameie.

Dette alternativet vil koste ca 50.000,- + ca 15 timer a kr 1490,- + mva

Det vil da bli 107 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner i det nye sameiet, hvor garasje/kjeller er en ny næringsseksjon. Borettslaget vil eie 96 seksjoner og 96 garasjeplasser, eventuelt løses borettslaget opp og andelseierne blir selveiere.

Alternativ 3 – total omorganisering 2

Dette vil innebære resekjonering av de to eiendommene med en parallell prosess med fradeling av anleggseiendom i kjeller. Alternativet er da å opprette kjeller som en egen anleggseiendom, hvor man etablerer et realsameie. Realsameiet løses på samme måte som i alternativet over. En slik omorganisering vil ikke føre til ytterligere endringer av dagens to eierseksjonssameier, enn fradeling av kjellerarealet.

Dette alternativet vil koste ca 155.900,- + ca 15 timer a kr 1490,- + mva.

Som du ser av alternativene over, kan gjennomføring være svært ulik avhengig av den konkrete bruken i kjeller og deres behov.

Vi tar gjerne et møte for nærmere avklaring dersom det skulle være aktuelt med vår bistand. Håper tilbudet er av interesse, ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
Miriam Pettersen



Eiendomsrådgiver

Tlf. 413 05 285



Brauten Eiendom AS

Adresse; Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo

www.brauteneiendom.no





Tilbud på bistand omorganisering av Palettenkvartalet – 02.03.2023



Gnr.81 bnr. 252 og 373 i Lillestrøm kommune

Vi ønsker å tilby vår bistand på gjennomføring av omorganisering av ovennevnte eiendommer.

Prosjektansvarlige fra oss vil være Line Brauten, Hugo Torgersen og Miriam Pettersen.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder og signert avtale må returneres oss ved aksept av oppdrag.

Et ev. oppdrag fra dere vil få vår største oppmerksomhet. Ta gjerne kontakt ved spørsmål eller kommentarer. Håper tilbudet er av interesse.

Med vennlig hilsen
Brauten Eiendom AS

Miriam Pettersen

Miriam Pettersen
Tlf. 413 05 285
E-post: miriam@brauteneiendom.no

Tilbudet aksepteres herved

Sted/dato:

Paletten Borettslag v/ Sverre Hollie
Org.nr. 981 925 203

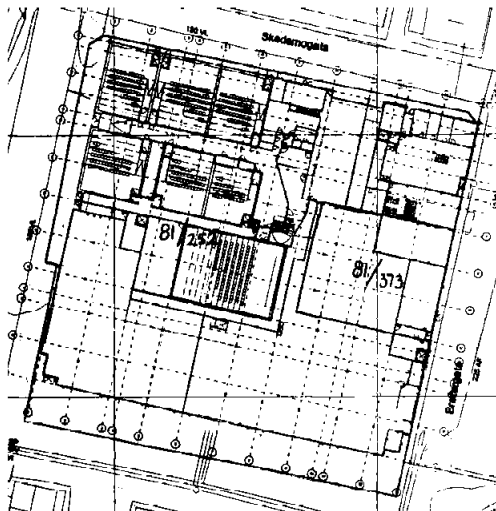
Side 2 Organisering og gjennomføring
Side 3 og 4 Tilbud
Vedlegg: Forutsetninger



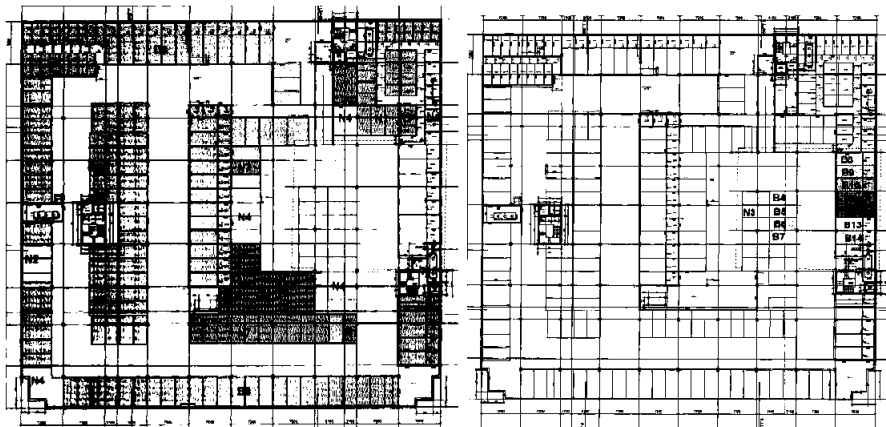
Organisering og gjennomføring

Palettenkvartalet består av to eiendommer, hhv. bnr. 252 og 373. Eiendommen gnr. 81 bnr. 252 er seksjonert og består av syv næringsseksjoner og én samleseksjon bolig. Boligseksjonen er eiet av Paletten Borettslag, og består av 97 borettslagsandeler. Eiendommen gnr. 81 bnr. 373 er seksjonert og består av tre næringsseksjoner og elleve boligseksjoner.

Parkeringskjeller består av sammenhengende bebyggelse som strekker seg under begge eiendommene. Eiendomsgrensen mellom bnr. 252 og 373 går vertikalt ned i kjeller, og harmonerer ikke med utforming av kjeller eller parkeringsplasser.



Parkeringsplasser og boder er seksjonert som tilleggsareal til enkelte seksjoner i de respektive eierseksjonssameiene. En stor andel av parkeringsplassene i kjelleren totalt sett, er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 8 (samleseksjon bolig) i bnr. 252.





Vi forstår at ønske om en omorganisering knyttes til et behov for å få en ryddig og juridisk holdbarhet for rettigheter til parkeringsplasser og boder i kjeller.

Ønsker å påpeke at en slik omorganisering/opprydding/endring av eiendomsstruktur kan være en lang prosess, da eiendomsdannelsen/organiseringen i utgangspunktet skulle ha hensyntatt alle forhold ved utvikling av prosjektet.

I en prosess som dette er det mange faktorer som spiller inn på hvilken måte det vil være mest hensiktsmessig måte å gjennomføre omorganiseringen. Vi vil komme med vår endelige anbefaling for gjennomføring etter en nærmere avklaring av behov og oppdragsinngåelse.

Tilbud

Vi bistår med en helhetlig strukturering med mulig reseksjonering, utarbeidelse/tinglysning av erklæringer, utforming av innkalling og protokoll til ekstraordinære årsmøter samt andre relevante oppgaver knyttet til omorganiseringen.

Det er en stor fordel at vi har hånd om helheten i omorganiseringen, slik at vi kan følge opp alle prosesser tett og til rett tid.

1. Rådgiving / organisering faktureres med kr. 1 490,- eks. mva. pr time

Vi innhenter grunnbøker med hjemmelsinformasjon på de berørte eiendommene og utarbeider en oversikt over hjemmel og tinglyste servitutter / heftelser. Vi bistår med ev. opprydding av uvedkommende servitutter og heftelser i grunnboken. Vi bistår også med ev. nødvendige prosesser for overskjøting og sammenslåing av eiendommene.

Vi vil bistå med utforming av innkalling og protokoll til ekstraordinære årsmøter. Vi vil gå gjennom vedtekter opp imot planlagte omorganisering.

Vi utformer forslag til erklæringer av rettigheter og tilhørende plikter samt utarbeidelse av realsameie som ev. tinglyses.

Vi bistår med oppfølging og innhenting av nødvendige signaturer ifbm. omorganisering.

Vi tar dialog og avklaring med arkitekt og LARK vedrørende nødvendige planer for avklaringer grensesnitt, koordinater, koter og digitale filer til ev. anleggseiendom.

Deltakelse i møter og på befaringer vil bli fakturert.

2. Fradeling anleggseiendom

Utarbeidelse søknadsgrunnlag til omsøking av anleggseiendom kan vi tilby utført til kr. 55 590,- eks. mva. pr anleggseiendom (kommunale gebyrer kommer i tillegg)

Vi vil vurdere kjellerens bygningsmessige og tekniske utforming opp imot planlagt omorganisering og iht planlagte selskapsmessige omstruktureringer. Vi gjennomgår tiltaket opp imot krav stilt i forskrifter og lover for å sikre mulighet til opprettelse av anleggseiendom. Vi utarbeider søknadsgrunnlag med en utfyllende redegjørelse for



den enkelte anleggseiendom, og avholder nødvendige møter med kommunen for nærmere avklaringer.

Vi følger opp oppmålingsarbeider med at det sikres nødvendig underlag til kommunens matrikkelføring av anleggseiendommen, herunder kvalitetssikring av nye horisontale eiendomsgrenser og beskrivelse av disse.

3. Reseksjonering

Vi tilbyr dere å bistå med reseksjonering for kr. 50 000,- eks mva. pr søknad om reseksjonering, (kommunale gebyrer kommer i tillegg)

Søknad om reseksjonering inkluderer innhenting av offentlige opplysninger, grunnboks utskrift, tegninger og arealoppgave. Vi utarbeider søknad om reseksjonering med tilhørende tegninger i tråd med de bestemmelser som følger av offentlige vedtak for området. Vi koordinerer reseksjoneringen med forretningsfører og vi vil følge opp vedtak med tinglysing av nye matrikler.



FORUTSETNINGER

- GENERELT**
1. Vi tar forbehold om at det vil tilkomme endringer av strukturering i forhold til føringer i en utbyggingsavtale, kjøpsavtale, reguleringsplan med bestemmelser, rammetillatelse, omprosjektering, endring av byggetrinnstakt, endringer av krav til tinglysing og tilsvarende.
 2. Alle forhold rundt nødvendige erverv og inngåelse av avtaler og rettigheter er oppdragsgivers ansvar. Om oppdragsgiver ikke er hjemmelshaver til omtalte eiendommer, er oppdragsgiver ansvarlig å få inn signaturer fra hjemmelshaver.
 3. Oppdragsgiver er ansvarlig for kostnader relatert til innhenting av tinglyste dokumenter. Slike kostnader blir behandlet som utlegg og vil bli fakturert Oppdragsgiver
 4. Dersom oppdragsgiver trekker oppdraget, og det er utført arbeid eller utlegg på fastprisoppdrag, vil Brauten Eiendom AS fakturere for utført arbeid.
 5. Godkjenning fra kommune/annen offentlig etat garanteres ikke, men oppfølging iht. avtale frem til vedtak er inkludert.
 6. Oppdraget innbefatter innsending av søknad og arbeider frem til et vedtak. Om det blir vedtak i form av avslag eller om oppdragsgiver trekker innsendt søknad, er vårt oppdrag ferdigstilt. Ønskes vår bistand til videre arbeider med en evt. klage vil dette faktureres iht. enhver tids timesats, og må avtales mellom partene i forkant.
 7. Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser som følge av organisering av eiendommen er ikke vurdert. Oppdragsgiver anbefales å rådføre seg med skattejurist eller be om forhåndsuttalelse fra skattemyndigheten.
 8. Vi forbeholder oss retten til å dele sakens opplysninger med andre medarbeidere i firmaet så langt det er nødvendig.
 9. I den grad det er nødvendig for oppfyllelse av oppdraget vil Brauten Eiendom AS behandle personopplysninger i samsvar med personopplysningsloven og annet regelverk. Oppdragsgiver har rett til innsyn i og informasjon om de behandlede opplysninger, samt adgang til å kreve retting av mangelfulle opplysninger. Behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven er Brauten Eiendom ved daglig leder og ved spørsmål om vår behandling av personopplysning kan daglig leder kontaktes.
 10. Tilbudet er gyldig i 3 måneder.
- PRIS**
11. Alle priser er eks. mva. Priser er eksklusiv kommunale og offentlige gebyr, samt frankering til rekommanderte sendinger, herunder nabovarsler. Evt. innhenting av nødvendig informasjon fra grunnbok og pantebok-kopi av erklæring/avtale faktureres oppdragsgiver som tillegg.
 12. De deler av oppdraget som har fastpris vil bli fakturert oppdragsgiver med 50% ved oversendelse til signering, og resterende ved innsending til kommune/off. etat. Timespriser faktureres hver 14. dag.
 13. Vi forbeholder oss retten til årlig å foreta prisøkning av våre tjenester iht. endringer i KPI. Alle priser reguleres årlig pr. 1. januar i henhold til økning i SSBs indeks for «Tjenester hvor arbeidskraft dominerer». Første regulering skjer med virkning i januar påfølgende år, basert på økning i indeks fra oktober – oktober. Brauten Eiendom AS forbeholder seg retten til reforhandling av avtalen ved vesentlige avvik i forutsetninger.
 14. Ovennevnte priser forutsetter at tilbudet i sin helhet aksepteres med alle nevnte prosesser.
- DELING**
15. Det forutsettes at Brauten Eiendom AS får tilsendt godkjente planer/ utomhusplan / sit. planer for prosjektet samt nødvendige digitale planer. Endelig fastsetting av nye delingslinjer oppi mot detaljplaner til prosjektet er oppdragsgivers ansvar. Dette gjelder også digitalt ved krav om dette fra kommunen.
 16. Brauten Eiendom AS stiller ikke opp på oppmålingsforretning (kartforretning). Dette er oppdragsgivers ansvar.
 17. Det er oppdragsgivers ansvar å få på plass nødvendige rettigheter til adkomst, ledningsanlegg o.l.
 18. Som utgangspunkt forsøker vi alltid å få sendt inn søknad om fradeling på bakkeplan og fradeling av anleggseiendom i én og samme søknad til kommunen. Dette for å få en raskere og enklere saksbehandling hos kommunen. Dette endrer ikke kravet til fakturering pr søknad, da det er 2 selvstendige utarbeidede søknader med ulik dokumentasjon.