



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Brygge
1. juni 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Flisvika Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

01.06.2024

Tidspunkt:

13:00

Sted:

Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Husordensregler sak i

Levegger og solskjerming sak ii



1. KONSTITUERING

- i. Valg av møteleder
- ii. Valg av protokollfører
- iii. Valg av protokollvitne
- iv. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- v. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2024
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2024
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2024
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2024
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2024
Valgkomitè	Cesilie Janette Borge	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Sameiet Flisvika Brygge \(sameiet-flisvika.no\)](https://sameiet-flisvika.no)

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Eierskifter

I løpet av året ble det foretatt 5 eierskifter i 2023 og 1 i 2024.

Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika Brygge!

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **2117652**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 19 styremøter i 2023 og 18 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

I tillegg har det vært avholdt Informasjonsmøte ifb. alvorlige reklamasjoner hvor styret med innleide fageksperter og advokat fikk redegjort for alvorlige avvik som er beskrevet under.

Kommunikasjon med sameiets medlemmer

Sameiet bruker styret.com som portal for kommunikasjon med sameiere. Portalen brukes også til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mv. Styret sender også ut informasjon på e-post med løpende informasjon til sameiets medlemmer, det legges ut informasjon på websiden <http://www.sameiet-flisvika.no/> og «Flisvika tidende» kommer ut med ujevne mellomrom.

Alvorlige reklamasjoner.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 går reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så er foreldelsesfristen utsatt til 31. desember 2025.

Styret har i perioden fulgt opp to store og viktige reklamasjonssaker og mange mindre saker hvor mange av disse har blitt løst. Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp spesielt de alvorlige avvikene og reklamasjonene mot utbygger og total entreprenør.

Sprekker i garasjeanlegget: Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekken i betongen fra andre etg. Slik har det vært siden starten og styret reklamerte på dette og har fulgt det opp siden da. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekken hvert år siden 2019. Styret vurderte at utbedringene ikke bidro til å løse problemet med sprekken. Derfor ble to eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. De har gjort undersøkelser av garasjeanlegget og dokumentert avvik som må utbedres. Det gjennomføres fortsatt undersøkelser som vil pågå framover mht om det fortsatt er bevegelse i bygget. Dette er målinger som går over lang tid. Resultatene og avvikene er dokumentert i flere rapporter.

Sprinkelanlegget i garasjen: Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er bygd inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke ihht. lover og forskrifter. Det er



også registrert andre alvorlige avvik. Sprinkelanlegget er ikke bygget ihht regelverket. Dette er dokumentert i kontrollrapporten.

Begge forholdene beskrevet over må utbedres, men utbygger og totalentreprenør tar ikke ansvar dette. Det tas derfor rettslige skritt. Sakene følges også opp mht sameiets forsikringsselskap.

Andre reklamasjoner

Styret har reklamert på arbeidet som har vært utført på elanleggene av sameiets elektrikerfirma El-team Arendal. Som en konsekvens av dette har El-team jobbet med å utbedre belysningen i garasjeanleggene og utebelysning i blomsterbed, atrium og gangveier. De har også gjort utbedringer i tekniske el-rom. Det gjenstår imidlertid utbedring av endel feil og mangler. Det er fortsatt noen mørke lyspærer i blomsterbedene og mangler i teknisk el-rom. Styret følger opp arbeidet med å rette opp feil og mangler.

I byggetrinn 2 har det stadig oppstått havari på varmekolber i varmtvannsberedere og veldig mange er blitt byttet. Det medførte merkbart kaldere vann. Rørleggerfirmaet Erling Olsen AS leide inn en ekspert som skulle undersøke problemet. Det har så langt ikke kommet avklaring på dette. I påvente av en forklaring på problemet ble i hver av de to varmtvannsberederne den midterste av tre varmekolber i berederne koblet ut i høst. Dette reduser varmebelastningen på de to som fortsatt er på drift. Etter dette har ingen varmekolbe havarert.

ANEO Mobility og Parqio

Det ble inngått kontrakt med Aneo Mobility 23. januar 2023. Nytt elbilladeanlegg ble satt opp og stod klart høsten 2023. De eksisterende laderne ble tatt ned ca. to måneder etter at ny ladeløsning var satt i drift. For de som ønsker å etablere ladeabonnement så er det bare å ta kontakt med Aneo Mobilty og oppgi at du er beboer i Flisvika og nummeret på din p-plass. Se lenke til websiden deres [Aneo Mobility | Norges største leverandør av elbillading | Aneo.com](https://www.aneo.com)

Kompensasjon ble utbetalt til seksjonseierne som hadde ladeløsning fra før og gammel lader er utlevert til mange, men det er fortsatt ladere som ikke er blitt hentet. Nedmonterte ladere ble lagt i el. Tavlerom i BT1 for avhenting der. Mail med info ble sendt alle berørte. Frist for henting ble satt til 17. mai.

Som en del av avtalen med Aneo Mobility fikk vi også etablert Parqio styringsenhet til begge garasjeportene for åpning av garasjeporten. I tillegg til et mobilnummer er det også en app som hver enkelt kan benytte og den fungerer også for fjernåpning. Dette er i tillegg til de vanlige garasjeportåpnerne. Abonnementet dekkes av sameiet.

Styret har også jobbet med tiltak for å redusere strømforbruket. Tidligere i vinter ble det montert blandeventil til varmtvannsberederne i BT1, som vil bidra betydelig. Styret planlegger også å få montert strøm-målere på varmtvannsbereder, el-kjele og



varmepumpe i begge byggetrinn slik at vi kan følge strømforbruket for disse og gjøre justeringer som kan bidra til reduksjon.

Strømforbruket i boder belastes sameiet og ikke leiligheten boden tilhører. Her vil styret oppfordre til at ingen bruker kontaktene i boden til permanent strømuttak til f.eks fryser eller kjøleskap. Det bør stå i boden som er integrert i leiligheten.

Hagegruppa og dugnad

Hagegruppa har gjort en kjempejobb gjennom hele året med å holde det fint i bed og fellesområder. Gjøremålene koordineres og avtales med vaktmesteren, som også gjerne tar imot tips og råd fra beboerne. Bruk av vaktmester og etablering av Hagegruppen har gjort det mulig for styret å ikke inngå nye avtale med Garthe Grøntanlegg. Ved behov vil styret fremdeles kunne bestille tjenester fra Garthe.

Større volum på oppgavene i utearealene må løses med dugnad. I juni i fjor ble det avholdt dugnad hvor blomsterbed og gangveier ble luket og resten av bryggegangen utenfor byggetrinn 1 ble beiset. I september var det også dugnad med å rydde opp i bedene, plante løker og klippe hekker og luke gangvegene.

Hagegruppa jobber med å gjøre fellesområdene klare til 17. mai. Det vil bli gjennomført dugnader i juni og september og vi håper på stort oppmøte fra beboerne. De to sittebenkene med bord blir satt ut på dugnaden

Snø og vintervær

I vinter fikk over 1 m snø ila nyttårshelga. Hagegruppa ble til Snøgruppa og sørget for å måke foran alle ytterdører/skallsikringsdører og ved søppelanlegget slik at det var mulig å komme ut og inn. I de verste dagene stilte de opp hver 3dje time for å holde det åpent. I tillegg har vaktmesteren stått på med måking omtrent døgnet rundt i den verste perioden både måking manuelt og med snøfreser for å holde det åpent. Det ble bestilt bistand for å få fjernet snøen rundt søppelanlegget og noe av de største snøhaugene.

I forbindelse med snøværet sendte styret ut varsel til seksjonseierne om at det var viktig å få ryddet snø fra balkonger og terrasser før det kom mildvær og regn hvor det så kunne fryse på igjen. Dette for å unngå vannlekkasjer og overbelastning på balkonger og terrasser. Dessverre er det i noen tilfeller oppstått vannlekkasjer som har blitt rapportert inn til forsikringsselskapet. Det jobbes fortsatt med utbedring av disse sakene og med forsikringselskapet. For å forebygge dette i årene framover anbefaler styret å montere frostsikring på balkonger og terrasser. Det vil legges ut beskrivelse på websiden og facebooksidene,

Det ble også lekkasje i en sprinkel i trappehus i bt 2. Skadene er nå utbedret.

I samme perioden stanset heisen fordi driftstemp ble for lav. Det vil nå bli lagt opp ekstra strømuttak og montert varmovn for å forebygge at det fryser i trappehus.



Varmeanlegg

I januar så var det også flere som mistet varmen i gulvet og måtte ha bistand fra rørlegger. Årsaken til problemet er luft i anlegget. Det er iverksatt utbedrende tiltak for å løse dette problemet. Det er likevel viktig at varmen i gulvet ikke slås av helt for å bidra til å forebygge luft i anlegget.

Brannsikkerhet

For å øke brannsikkerhet er det anskaffet og montert brannslukkeapparater i garasjeanlegget, 6 stk i hver etasje.

Det er planlagt å gjennomføre brannøvelse ila våren/sommeren.

Brannsikkerhet i boder

Det viser seg at enkelte har satt fryseskap, kjøleskap eller annet elektrisk apparat i boden. Dette er ikke ønskelig av flere grunner. Apparatene forbruker strøm på sameiets regning, feil eller varmgang i apparatet oppdages ikke og hvis brann oppstår vil det kunne gi større og spredning i bod- eller garasjeanlegg enn i en lukket leilighet.

Husordensregler

Husordensreglene er blitt oppdatert og avstemt mot vedtektene. De er nå lagt ut på websiden.

Rutine for levegg og solskjerming

Rutinen for levegg og solskjerming er også oppdatert og lagt ut på websiden.

Andre tiltak

Det er laget nye parkeringskort til gjesteparkering. Reglene for gjesteparkering står på baksiden.

Filterbytte ble gjennomført i høst. For noen var det også behov for reparasjon.

Strandtiltak – tiltak mot erosjon ved moloen. Det har vært jobbet med å etablere strand ved moloen, der det naturlig vaskes inn masser fra sjøen. Slik etablering er avvist fra kommunen/fylket. Styret jobber fortsatt med å få på plass mer bølgebrytende steinfylling. Kommunen trenger mer detaljerte tegninger for å godkjenne tiltakt.

Det har blitt montert ny badetrapp på innsiden av hovedbrygga, ved kajakkkrampa.

Garasjeporten ble reparert.

Telia har hatt ønske om å sette opp ny mast for å gi dekning i Flisvika. De venter nå på kommunal behandling av søknad om å sette opp mast på knausene bak Flisvika, ovenfor avfallsanlegget. Forventet behandling i mai/juni.



Sameiets serviceavtaler og tjenester

Vaktmestertjeneste

Arnt Birger Selåsvassenden som bor i sameiet har vært sameiets vaktmester fra 01.01.2022. Han vil også kunne påta seg oppdrag for våre beboere. Kontaktinformasjon og priser foreligger på sameiets hjemmeside.

Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om levering av TV/Internett, som heter Flex Premium 50 bredbåndshastigheten på 50/50 Mbps. Den nye avtalen gir mulighet til å velge bare TV eller bare internett. Avtalen er fleksibel og seksjonseierne kan selv oppgradere TV-pakken og/eller bredbåndshastigheten og få faktura for dette direkte fra Telia. Ruterne ble byttet i alle leiligheter høsten 2023.

Renhold og matteleie

Sameiet bruker Resolve AS til å vaske fellesområder.

Ventilasjonsanlegg- Caverion AS

Sameiet har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt bytte av filter i alle leiligheter og på fellesareal. Ifbm. den årlige kontrollen i 2022, ble det funnet feil på ventilasjonsanleggene i flere leiligheter. Leverandøren rettet opp alle feil uten kostnad for sameiet, da dette var innenfor reklamasjonsfristen. Den årlige kontrollen i 2023 fant også feil i BT1 som leilighetseier selv bekoste siden 5 års reklamasjonsfristen utløp i juli. BT2 var innenfor reklamasjonstiden.

Internkontroll av det elektriske anlegget- Arendal EI Team AS

Det utføres årlig service på det elektriske anlegget, nødløslanlegg og brannsentralen, og det blir utarbeidet en internkontrollrapport. Bl.a. påpekes avvik når skjøteledning føres ut fra bod til parkeringsplass gjennom dør eller åpning i vegg, når slike gir inntrykk av å være permanente eller langvarige.

Varme- og Sprinkleranlegg

Det er avtale Erling Olsen AS på service på varmeanlegget 2-4 ganger per år, med kontroll av trykk, verdier på vannet i varmeanlegget, sirkulærpumper og alarmer. Sprinkleranlegget kontrolleres og det gjennomføres service årlig av Norsk Sprinkelteknikk, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, og sprinkler/alarmsentral testes.



Heisanlegg- TK Elevator Norway AS (tidl. navn ThyssenKrupp Elevator AS)

Sameiet har fem heiser og har inngått avtale om fire servicebesøk per år med kontroll og service av alle heisene samt alarm tilknyttet døgnbemannede vaktjenester.

Avfallsanlegg- Total Holding AS

Årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slitedeler og luktfjerner. Styret har i samarbeid med Total Holding valg å si opp den årlige avtalen. Vi er enige om at vi tar kontakt når det er behov for vedlikehold. Det er derfor ikke lagt inn noe fast beløp på budsjettet. Reparasjon og service vil for fremtiden føres under vedlikehold. Det er Oslobaserte Ren Dunk AS som har hatt service og ettersyn siden begynnelsen.

Brannvern /alarm utrykninger/årsavgift brannalarm-Arendal Kommune/Add Secure

Sameiet er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler årlig kr. 15 000 for dette. I tillegg må vi betale for mer enn én utrykning per år med kr. 6 300 per gang. Vi har hatt flere slike utrykninger i 2023. Ellers har vi hatt noe feilsøking på brannsentralen i 2023, samt byttet noen branndetektorer. Feilsøking og detektorer bistår Arendal EI Team AS oss med.

Sameiet har også en avtale med Velux Commercial Bramo AS som sjekker brannlukene våre og påser at de er i god stand.

Andre avtaler

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS.

Det er avtale med ANEO Mobility som eier ladeanlegget om ladeløsning for el-biler i garasjeanlegget.

Det er avtale med Parqio styringsenhet med abonnement til begge garasjeportene for åpning og lukking av garasjeporten via mobil eller app.

Styret jobber med serviceavtale med Låssenteret Arendal, som dekker dørpumper i hele anlegget. Avtaleforslag er mottatt og blir vurdert.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultat viser et overskudd på kr. 56 481,- som er kr. 50 081,- bedre enn budsjett. Videre har flere kostnader økt mer enn det vi forutsatte da vi satte opp budsjettet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Styret



setter opp felleskostnaden per p-plass fra kr. 200,- til kr. 250,- per måned da det er ventet økte kostnader for garasjeanlegget det neste året.

Sameiets disponible midler ved årets utgang utgjør kr. 1 917 398,- . Av dette utgjør vedlikeholdsfondet kr. 1 425 700,-.

Egenkapital pr. 31.12.2023 kr. 535 361,-.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Sameiet Flisvika Brygge Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innbetaling sameiekostnader	2	3 055 764	2 860 941	3 054 600	3 269 700
Andre inntekter		50 703	62 883	30 000	72 900
Parkeringsplasser		0	180 000	0	0
Sum inntekter		3 106 467	3 103 824	3 084 600	3 342 600
Driftskostnader					
Strømutgifter		176 144	184 146	151 200	204 000
Vann og avløpsgebyr		19 547	27 117	36 000	35 000
Andre personalkostnader - aga	3	20 065	20 453	21 000	25 400
Styrehonorar	3	180 000	180 000	180 000	230 000
Avskrivninger	4	6 238	11 772	15 000	15 000
Revisjonshonorar		10 000	10 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		228 000	228 000	228 000	242 400
TV / Bredbånd - Get		509 685	564 528	489 000	541 600
Honorar advokat / andre konsulenter		291 665	161 602	100 000	0
Ekstrafaktura forretningsførsel		27 125	24 098	10 000	0
Styreportal		22 719	19 598	24 000	45 000
Vaktmestertjenester - Annet		289 750	368 200	300 000	382 200
Vaktmestertjenester - Renhold		167 500	157 604	173 600	176 500
Matteleie		31 661	31 298	35 000	36 400
Bygningsforsikring		197 597	178 640	198 000	217 400
Ventilasjonsanlegg		162 714	151 612	139 500	194 000
El-Anlegg - internkontroll		44 980	46 835	45 000	45 000
Varme / Sprinkleranlegg		32 287	49 625	36 000	36 000
Heis		132 526	95 140	100 000	100 000
Energi - Techem		0	0	0	0
Avfallsanlegg		33 603	37 263	0	0
Brannalarm / brannvern		48 884	48 167	27 000	30 000
Andre serviceavtaler		0	15 675	0	0
Inventar / Utstyr		8 000	0	10 000	10 000
Driftsmateriell		26 145	41 701	10 000	23 800
Andre driftskostnader		72 213	30 559	34 600	42 600
Vedlikehold		69 727	50 637	300 000	300 000
Vedlikehold garasje		0	139 154	0	0
Vedlikehold / Skjøtsel uteareal		0	123 219	100 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		303 300	303 300	303 300	303 300
Sum driftskostnader		3 112 074	3 299 941	3 078 200	3 347 600
Driftsresultat		-5 607	-196 117	6 400	-5 000
Finansinntekter		62 088	22 447	0	50 000
Resultat av finansposter		62 088	22 447	0	50 000
Årsresultat		56 481	-173 670	6 400	45 000
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	56 481	-173 670		



Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Feiemaskin	4	43 663	49 900
Sum anleggsmidler		43 663	49 900
<u>Fordringer</u>			
Kompensasjon EL-bil lading		-53 000	0
Garasjeanlegg	6	36 393	0
Fordring Rettshjelpsforsikring	6	251 830	0
Forskuddsbetalt leverandør		301 706	341 448
Restanser sameiekostnader		15 544	42 912
Påløpt inntekt - oppstartskapital		7 913	7 913
Påløpt inntekt - Komm.avgifter		47 024	36 600
Sum fordringer		607 410	428 874
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 737 469	1 873 903
Sum bankinnskudd og kontanter		1 737 469	1 873 903
Sum eiendeler		2 388 541	2 352 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5	535 361	478 879
Sum opptjent egenkapital		535 361	478 879
Sum egenkapital		535 361	478 879
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		1 425 700	1 122 400
Sum avsetning for forpliktelser		1 425 700	1 122 400
Sum langsiktig gjeld		1 425 700	1 122 400
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		59 784	103 438
Leverandørgjeld		133 003	413 482
Annen kortsiktig gjeld		141 072	176 608
Avsetning strømkostnader		105 072	105 435
Avregning strøm og vann / avløp		-11 451	-47 565
Sum kortsiktig gjeld		427 480	751 397
Sum kortsiktig gjeld		427 480	751 397
Sum egenkapital og gjeld		2 388 541	2 352 677

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 7.mai 2024



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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

Note nr. 2 - Innbetalte sameiekostnader

	2023	2022
Innbetaling sameiekostnader	3 055 764	2 860 941
Sum innkrevde sameiekostnader	3 055 764	2 860 941

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn/honorar	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	19 080	20 453
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	985	0
Sum	200 065	200 453

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Eiendeler

Maskiner - Stiga Snøfreser	
Kostpris, tilgang 2018	27 671
Avskrevet verdi	27 671
Avskrevet i år	0
	<u>0</u>

Bokført verdi pr. 31.12.

Avskrivningsats er satt 20 %.

Maskiner - Karcher Feiemaskin KM 75/40	
Kostpris, tilgang 2021	62 375
Avskrevet verdi	18 713
Avskrevet i år	6 238
Bokført verdi pr. 31.12.	<u>43 663</u>

Avskrivningsats er satt 10 % og avskrives over 10 år.



Note nr. 5 - Egenkapital

Sameiet Flisvika Brygga, består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	1 551 380	1 409 978
Årets resultat	56 481	-173 670
Avskrivning Snøfreser/Feiemaskin	6 238	11 772
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12.	1 917 398	1 551 380

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	478 879	652 550
Årets resultat	56 481	-173 670
Sum egenkapital pr. 31.12.	535 361	478 879

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg

	2023
Innbetalt for garasjeplasser	245 100
Vaktmestertjeneste	34 000
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	88 589
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	321 961
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	15 525
Byttet bunnseksjon og 1 mellomseksjon	45 018
Rep. og vedlikehold dør og port	13 412
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	14 818
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	251 830
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	36 393



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Flisvika Brygge som viser et overskudd på NOK 56 481. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
08.05.2024



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. 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.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern 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.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 8. mai 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 230000,-. Av honoraret vil kr. 50000,- føres mot Sameiet Flisvika Garasje. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

i. 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Marit Krosshavn Ekeberg stiller til valg som styreleder for **2** år

ii. 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Håkon Farnes stiller til valg som styremedlem for **2** år

Terje Gullaksen stiller til valg som styremedlem for **2** år

iii. 5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Eirik Bunæs stiller til valg som varamedlem for **1** år

iv. 5.4 Valg av valgkomité

May Britt Sandvik stiller til valg som valgkomité for **2** år

Asgeir Moripen stiller til valg som valgkomité for **2** år



6. INNMELDTE SAKER

i. Husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har justert husordensreglene i hht vedtektene og referanser til disse. I tillegg er det lagt inn en presisering ifht bruk av levegger på uteplasser.

Det er også lagt inn en presisering for sportsbodene at det ikke skal kobles på elektriske installasjoner som f eks kjøleskap og fryserer til strømuttak i bodene da dette er felles strøm. Det skal heller i lagres så høyt at det er til hinder for sprinkelanlegget.

Se vedlagte justerte Husordensregler.

Styrets innstilling og vedtak:

Styret har oppdatert og vedtatt justerte Husordensregler.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling og vedtak tas til orientering.

ii. Levegger og solskjerming

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Regler og spesifikasjon av sol- og vindskjerming, screens og levegger er oppdatert. Rutinen har blitt forenklet og utdatert informasjon og krav er slettet. Forøvrig henvises det til Husordensreglene.

Se vedlagte justerte regler og spesifikasjon.

Styrets innstilling og vedtak:

Styret har justert og vedtatt oppdatert rutine Regler og spesifikasjon av sol- og vindskjerming, screens og levegger.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling og vedtak tas til orientering.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____