

Til seksjonseierne i  
Sameiet Flisvika Brygge

FLISVIKA  BRYGGE  
Risør 10.mai 2021

***INNKALLING TIL DIGITALT ÅRSMØTE***

Styret i Sameiet Flisvika Brygge innkaller til digitalt årsmøte

**Fredag 28.mai til tirsdag 1.juni kl. 14:00**

**DIGITALT ÅRSMØTE I  
SAMEIET FLISVIKA BRYGGE  
Mai 2021**



## **INNKALLING TIL DIGITALT ÅRSMØTE**

Styret i Sameiet Flisvika Brygge innkaller til digitalt årsmøte **fredag 28.mai til tirsdag 1.juni 2021.**

Som en følge av begrensinger i møtedeltakelse under covid-19, er det pr 26.3.2021 foretatt endringer i Eierseksjonslovens §41 som gjør det mulig å avholde digitale årsmøter.

Det digitale møtet som du er innkalt til er ikke et video- og telefonmøte hvor eiernes møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved at alle seksjonseiere mottar en link via e-post / SMS, og hvor hver seksjonseier gjør sin avstemming på saker som fremkommer på dagsorden. De som ikke har anledning til å avgi sin stemme digitalt, kan motta skjema på papir. Skjema leveres deretter til styret. Din avstemming sendes inn ila tidsrommet som er nevnt ovenfor.

Styre vil invitere til Teams-møte i forkant av digitalt årsmøte – slik at de som har spørsmål / kommentarer eller innsigelser til dagsorden kan få svar fra styret.

**Teams – møte vil bli avholdt onsdag 26.mai kl. 17:00 – 18:00.**

**Meld ifra til styret innen 20.mai om du ønsker å delta på Teams-møte.**

**Styret vil da sørge for at de som melder seg på vil få invitasjon til møtet.**

### **Saker til behandling:**

#### **1. Konstituering**

- a) **Fastsettelse av antall stemmeberettigede**  
Antall stemmeberettigede blir opplyst på signert protokoll
- b) **Valg av møteleder**  
Styrets innstilling: Asgeir Moripen
- c) **Valg av referent**  
Styrets innstilling: May Britt Sandvik
- d) **Godkjenning av dagsorden**  
Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes
- e) **Valg av minst en sameier til å underskrive protokollen med møteleder**  
Styrets innstilling: Eirik Bunæs (leil 89)

## **2. Årsmelding fra styret for 2020**

Styrets innstilling: Årsmøte godkjenner styrets årsmelding for 2020

## **3. Årsregnskap/økonomi for 2020**

Styrets innstilling: Årsmøte godkjenner årsregnskap og revisjonsberetning samt godkjenner at årets resultat på kr. 25.456,- overføres annen egenkapital.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår et honorar på kr. 180.000,- for 2020, til intern fordeling i styret. Honoraret utbetales i 2021.

## **5. Forslag om fjerning av asfalt og anlegge grus utenfor leil. nr.18**

Fra leilighet nr.18 Frøyen/Selås er det fremmet forslag om å fjerne et stykke asfalt på fellesarealet utenfor leil 18 (mot fjell i vest) og erstatte dette med lys deko-grus slik som er benytte rundt blomsterbedene ellers i sameiet som et dekorasjons- element. Tiltaket anses av forslagsstiller å være til glede for mange beboere i Tangengata 51 samt turgåere, ved at lys dekor-grus vil lyse mer opp mot det mørke fjellet. Det anslåtte arealet for tiltaket er på ca 30-40kvm og har en kostnad for fjerning av asfalt og gruslegging til kr 23.000,-.

Styrets innstilling: Styret synes ikke det er verdt å koste på oss dette tiltaket, med den begrunnelsen at sameiet vårt ble anlagt for kun tre år siden og at tiltaket vil være til begrenset nytte og glede for beboerne.

## 6. Forlag om forskjønning av trappeoppganger i sameiet

Fra leilighet nr.63 Ordahl er det fremmet et forslag om å investere i forskjønnende tiltak i trappehuset i form av flislegging av trapper og eventuelt også på repoer, for å få det mer innbydende og i mindre grad seende ut som en kjellergang eller parkeringshus.

Styrets innstilling: Saken fremmes for årsmøtet da styret ikke innstiller på tiltaket med den begrunnelse at tiltaket vurderes til å være relativt kostbart å utføre for våre trappeoppganger i forhold til nytteverdien av tiltaket. Styret vil ha årsmøtets tilslutning før tiltaket eventuelt videre utredes.

## 7. Valg av styre

I år er kun varamedlem på valg. Styret innstiller på gjenvalg av Harald Fosse.

Styrets forslag til styresammensetning:

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Styreleder:  | Asgeir Moripen (ikke på valg)                   |
| Styremedlem: | Håkon Farnes (ikke på valg)                     |
| Styremedlem: | May Britt Sandvik (ikke på valg)                |
| Varamedlem:  | Harald Fosse (innstilt til gjenvalg for ett år) |

Vi gjør oppmerksom på at det er mulig å fremme benkeforslag dersom det skulle være andre forslag/kandidater.

**Ta kontakt med styret innen 26.mai 2021 dersom du har spørsmål, innsigelser eller motforestillinger til dagsorden og styrets innstillinger.**

Vi ønsker alle seksjonseiere velkommen til digitalt årsmøte

Med hilsen

for styret i Sameiet Flisvika Brygge

Asgeir Moripen, styrets leder

Tlf: 93251402, epost: [post@sameiet-flisvika.no](mailto:post@sameiet-flisvika.no)

## **Årsmelding fra styret 2020**

### **Styret**

Styret har siden Årsmøte juni 2020 bestått av:

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Styreleder:  | Asgeir Moripen    |
| Styremedlem: | Håkon Farnes      |
| Styremedlem: | May Britt Sandvik |
| Varamedlem:  | Harald Fosse      |

### **Møtevirksomhet / styrets arbeid**

Det har i 2020 vært avholdt 5 ordinære styremøter, to telefonmøter og en utstrakt kontakt via epost. Det har vært gjennomført flere møter med utbygger i forbindelse med utbedringssaker og befaringer i sameiet. Pga covid-19 måtte årsmøtet i 2020 avholdes digitalt med skriftlig avstemning i mai/juni.

Det har vært behandlet 63 saker i perioden.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av FRAM Forvaltning AS, St. Marie gate 46, 1706 Sarpsborg. Revisor er Solhøi Revisjon, Hundskinnveien 98 , 1711 Sarpsborg

### **Eierskifter**

I løpet av året ble det foretatt 9 nysalg av leiligheter og sameiet er dermed sluttet solgt.

Det har vært 5 videresalg ila året.

Siste leilighet i sameiet ble solgt 21.november 2020, nøyaktig 5 1/2 år etter at utbygger begynte å selge på prosjektet.

Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika!

## **Saker det har vært jobbet med i 2020**

Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og forvaltning av sameiets interesser i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er i stor grad avhengig av engasjement og samarbeid med sameiets beboere for å kunne gjøre en best mulig jobb for fellesskapet.

I tilfeller hvor den enkelte seksjonseier fremmer et tiltak som styret ikke støtter eller ønsker å prioritere, oppfordres det til å fremme slike saker til årsmøtet, som har den endelige beslutning.

### **Utbedring av lekkasjer i p-hus og kondens i sportsboder**

Gjennom året har det fra utbygger vært jobbet systematisk med feilsøking og tetningsarbeider av lekkasjer i p-huset. Etter at det vinteren 2019/20 ble injisert tetningsmasse i gulvsprekker på plan 2, har lekkasjene på plan 1 blitt betydelig redusert. Arbeidet gjennom 2020 har derfor vært fokusert rundt de mange lekkasjer på plan 2 med farget vann og trykktesting. Mange lekkasjer er utbedret, men også nye har kommet til. Alle lekkasjer blir kartlagt og jobbes videre med våren 2021.

For å løse kondensproblemer i sportsboder som ligger mot yttervegg innenfor teknisk rom, ble det installert en ekstra sløyfe på ventilasjonsanlegget som tilførte mer luft i området og det ble også gjort bedre utlufting fra bodene. Dette har redusert luftfuktigheten i bodene betydelig. Men da vi fortsatt ser betydelig økning i luftfuktigheten ved kraftig regnvær, vil dette være et av områdene det jobbes videre med sammen med Caverion som er leverandør av ventilasjonssystemet.

### **Installasjon av vannmålere for automatisk avlesning**

Installasjon av vannmålere med automatisk avlesning av forbruk har vært årets store og krevende prosjekt. Vedtaket på ekstraordinært årsmøte 19.november 2019, om installering av kaldtvannsmålere i alle seksjoner, ble gjennomført før sommeren i fjor. Det innebærer at hver enkelt seksjon fra og med 2021 vil betale for sitt reelle forbruk både av energi til oppvarming av varmtvann/gulvvarme og til vannforbruk som grunnlag for vann- og avløpsforbruk. Dette vil bli avregnet den enkelte seksjon en

gang pr. år fra og med 1.1.2021. Risør kommune vil fortsatt fakturere den enkelte seksjon for det faste abonnementsgebyret.

Under arbeidet med vannmålerprosjektet, har det vist seg å være flere saker ved VVS-installasjonene i sameiet vi ikke har vært fornøyd med og som er blitt utbedret i flere runder. Det gjelder bl.a. montering av vann- og energimålere, feil på målere som ikke kunne avleses eller som ikke virket, samt vannsikringstiltak. Av ovennevnte grunner har det vist seg å være svært krevende å finne frem til det reelle forbruket til varmtvann/gulvvarme for en stor andel av seksjonene. Styret har brukt mye tid på datagrunnlaget, og vår leverandør Techem som skal bistå med avregning, mener datagrunnlaget ikke er godt nok til å foreta avregning. Styret har rådført seg med Fram Forvaltning og advokat på hvordan vi bør løse dette og kommet frem til at innbetalt akonto varmtvann/gulvvarme frem til 31.12.20, sees på som innbetalte felleskostnader, og avregning etter forbruk starter først fra 1.1.2021.

Siden alle seksjoner har innbetalt akonto varmtvann/gulvvarme etter eierbrøk, og det i årsregnskapet hvert år er inntektsført som innbetalt felleskostnader, forholder styret seg til at dette lar seg gjøre. Vi har fått en juridisk vurdering til at dette ikke bryter med våre vedtekter. Se vedlagte juridiske vurdering fra advokatfirmaet Ytterbøl & Co.

I november 2020 fikk vi utbygger til å engasjere en tredjepart til å gjennomgå sameiets VVS-anlegg og løsninger for å få en ekstern vurdering av vannsikkerhet og at installasjoner er ihht TEK10 standard. Denne gjennomgangen ble utført for byggetrinn 1 i november og desember 2020 med rapport i januar 2021.

Utbedringsarbeidene er litt utført gjennom 1.kvartal 2021 og sluttrapport fra VVS-rådgiver forventes å foreligge ila våren.

## **Ettårsbefaring av byggetrinn 2**

I september ble det gått ettårs befaring av alle seksjoner i byggetrinn 2. Merknader tas videre med den enkelte beboer.

## **Smijernsgjerde montert mot hele sjøsiden**

En av forutsetningene for at kommunen skulle overta drift og vedlikehold av vei og VA-anlegg i Flisvika, var blant annet at utbygger fikk montert gjerde mot sjøsiden. Det

første forslag til løsning som ble fremmet, var styret sterkt imot da det ville gi et monumentalt preg mot sjøen. Vi jobbet derfor mot utbygger og kommune med å argumentere for få godkjent montering av et sørlandsk smijernsgjerde, som både vil gi et penere, mer diskre og et stedstilpaset uttrykk, slik man ser andre steder i byen. Vi er svært tilfredse med den endelige utformingen gjerdet fikk da det ble montert i mai 2020.

### **VA-anlegg og luktproblemer fra kloakk**

For noen av våre beboere har det helt siden innflytting vært betydelige problemer med bruk av toaletter ved kraftig regnvær. Utbygger har montert en pumpekum mellom nr 44 og 46 som har bedret forholdene for beboere i byggetrinn 2, mens det for de som har vært plaget i byggetrinn 1, ikke har løst problemet. Prosessen blir videre at utbygger nå tar saken med kommunen for å få utbedret forholdene.

For å løse luktproblemer ble det i mars 2021 montert nye kullfilterventiler over tak fremfor durgoventiler da disse anses å være mer effektive. Det ser ut til å ha løst problemet.

### **Kommunale p-plasser ved nr 44 og 46**

Omsider har kommunen godkjent og overtatt ansvar for VA-anlegg, vei og gjerde mot sjøsiden. Samtidig overtok kommunen alle de 22 p-plassene i tilknytning til byggetrinn 2 da det har vært en del av reguleringsplanen for Flisvika og kommunens plan for beboerparkering. P-plassene er merket opp slik at de innerste 2 meterne mot husvegg beholdes som sameiets eiendom.

### **Skiltplan og husnummerering**

På ettersommeren kom skiltplan på plass med merking av gatenummer, leiligheter og adkomst til leiligheter. Det gjør det lettere både for beboere og besøkende å finne frem i sameiet.

## **Anbudsprosesser og nye avtaler**

Styret har i perioden gjennomgått alle serviceavtaler og hatt ute anbud på avtale for gartnertjenester og vaktmester. Garthe vant anbudet videre på gartnerarbeidet, mens Resolve fikk anbudet på vaktmestertjenester fra juni.

Avtalen med Telia/Get for TV/internett er reforhandlet for hele sameiet, som medførte at vi fikk oppgraderte TV-bokser til de som ønsket det, raskere internett og en årlig besparelse på kr. 67.000,- for sameiet, som utgjør kr 710,- pr boenhet.

Sameiet endret høsten 2020 forsikring fra IF til Protector. Med samme dekning og innhold innebærer det en årlig besparelse for sameiet på kr.50.500,-.

Strømvavtalen ble samtidig endret fra Hafslund til Fjordkraft og en betydelig bedre avtale til besparelse for sameiet.

## **Bryggeanlegget Flisvika Båthavn**

Sameiet Flisvika Båthavn (org.nr 925 347 000) er organisert som et eget sameie og på ekstraordinært årsmøte 6.januar 2021, ble det valgt nytt styre for båtsameiet.

Dette styret består nå av leder Håkon Farnes (leil 51), Jens Petter Trangrud (leil 46) og Marius Nygård (leil 72).

## **Årsoppgjøret for 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

2020 ble første hele driftsår for et samlet sameiet som gir et noe mer reelt bilde av driftskostnadene. Men da det gjennom året har vært overtagelser av de resterende usolgte seksjoner som vil innvirke på inntekts- og kostnadssiden, vil først 2021 bli første hele driftsår med et fullt sameie. Årets resultat ble kr 25.456, -.

Sameiet har god økonomi. Egenkapital pr 31.12.20 er på kr. 816.574, -. I tillegg er det avsetninger til fremtidig vedlikehold på kr. 515.800, -.

## Styrets forslag til anvendelse av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.20 på kr 25.456, - overføres annen egenkapital.

Risør, 16.april 2021



Asgeir Moripen  
Styreleder



May Britt Sandvik  
Styremedlem

Håkon Farnes  
Styremedlem

Harald Fosse  
Varamedlem

Digitalt årsmøte

Sameiet Flisvika Brygge

mai 2021

SAMEIET FLISVIKA BRYGGE  
c/o Fram Forvaltning AS St. Marie gate 46  
1706 SARPSBORG

Fredrikstad, 24.03.2021

Vår ref.: 4059

Ansvarlig advokat: Ole-Jacob Martinsen

## **NOTAT FELLESKOSTNADER, VANNFORBRUK**

Jeg viser til gjennomgang med Styret, og kommer som avtalt tilbake med en oppsummering av status quo for håndtering felleskostnader etter sameiets investeringer i nytt vannmåleranlegg.

Sameiet fattet for en tid tilbake vedtak om å foreta en investering i vannmåleranlegg for hver boenhet i sameiet. Bakgrunnen var at sameierne primært er fritidsbeboere med lavere vannforbruk enn Risør kommunens arealbaserte abonnementsvilkår tilsier, og at investeringen på sikt vil være lønnsom for sameierne.

Sameierne har tidligere mottatt hver sin faktura for vann- og avløp direkte fra kommunen. Etter at anlegget nå er ferdig, vil kommunen fakturere sameiet for vannforbruk; ikke hver enkelt sameier som frem til nå.

Endringen trådte i kraft fra 1.1.2021. Fra samme tidspunkt planlegger sameiet avlesing av kaldt vann sammen med forbruk til varmt vann og oppvarming for hver enkelt leilighet. Styret vil fakturere månedlige felleskostnader knyttet til forbruksvann og oppvarming etter eierbrøk i tråd med vedtektene og tidligere praksis. Endringen består i at installert teknisk utstyr og anlegg, nå gjør det mulig for styret å foreta avregning for faktisk forbruk av både tappevann og oppvarming for hver leilighet. Slik avregning vil foretas en eller to ganger i året.

Slik jeg ser det er det ikke behov for årsmøtevedtak for å iverksette endringen. Endringen er en konsekvens av en beslutning årsmøte allerede har tatt, og at arbeidet først nå er ferdigstilt. Det er heller ikke behov for vedtektsendringer. Vedtektene definerer kostnadsdeling etter eierbrøk, med mindre kostnaden knytter seg til den enkelte bruksenhet. Fra 1.1. 2021 kan disse kostnadene allokteres til hver enkelt bruksenhet, og fra samme tidspunkt kan planlagt avregning iverksettes fremover i tid, uten ytterligere vedtak fra årsmøtet.

Med hilsen  
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS

Ole-Jacob Martinsen  
advokat, partner

# Sameiet Flisvika Brygge

## Resultatregnskap 2020

|                                            | Noter | Regnskap 2020    | Regnskap 2019    | Budsjett 2020    | Budsjett 2021    |
|--------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                     |       |                  |                  |                  |                  |
| Innbetaling sameieiekostnader              | 2     | 3 323 764        | 2 932 126        | 3 323 616        | 3 317 500        |
| Oppstartskapital / andre inntekter         |       | 0                | 216 031          | 0                | 3 000            |
| Parkeringsplasser                          |       | 166 801          | 143 583          | 109 200          | 152 400          |
| Fakturert inninstallert vannmålere         |       | 652 650          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                       |       | <b>4 143 215</b> | <b>3 291 740</b> | <b>3 432 816</b> | <b>3 472 900</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                     |       |                  |                  |                  |                  |
| Andre personalkostnader - aga              |       | 18 003           | 16 920           | 25 380           | 30 000           |
| Styrehonorar                               |       | 180 000          | 120 000          | 180 000          | 180 000          |
| Avskrivninger                              |       | 5 534            | 5 534            | 0                | 5 600            |
| Revisjonshonorar                           |       | 7 500            | 7 500            | 9 500            | 9 500            |
| Forretningsførerhonorar                    |       | 228 000          | 201 600          | 228 000          | 228 000          |
| Styreportal                                |       | 24 951           | 13 388           | 0                | 25 000           |
| TV / Bredbånd - Get                        |       | 565 202          | 428 426          | 566 580          | 524 000          |
| Strøm varmtvann + oppvarming               |       | 520 895          | 566 523          | 689 000          | 560 000          |
| Kommunale avgifter / vann og avløp         |       | 0                | 0                | 0                | 163 000          |
| Felles strøm                               |       | 0                | 0                | 150 000          | 0                |
| Vaktmesteravtale / renhold / matter        |       | 517 070          | 499 075          | 517 500          | 512 000          |
| Drift og vedlikehold heiser                |       | 78 442           | 35 479           | 130 000          | 60 000           |
| Drift og vedlikehold garasjeanlegg         |       | 57 307           | 58 082           | 109 200          | 50 000           |
| Drift og vedlikehold bygninger             |       | 60 560           | 129 296          | 50 000           | 100 000          |
| Drift og vedlikehold brann/nøddlys/alarm   |       | 22 139           | 15 916           | 33 600           | 22 000           |
| Drift og vedlikehold sprinkler/varmeanlegg |       | 62 570           | 0                | 62 500           | 64 000           |
| Service ventilasjon                        |       | 136 115          | 0                | 0                | 140 000          |
| Montert vannmålere                         |       | 499 493          | 153 150          | 0                | 0                |
| Service - og andre driftsavtaler           |       | 124 151          | 147 435          | 125 000          | 71 000           |
| Avsetning til fremtidig vedlikehold        |       | 303 300          | 175 000          | 168 480          | 303 300          |
| Vedlikehold grøntanlegg                    |       | 300 854          | 224 832          | 112 500          | 200 000          |
| Nyanskaffelser                             |       | 5 500            | 50 965           | 0                | 0                |
| Forsikringspremie                          |       | 203 697          | 177 835          | 204 500          | 165 100          |
| Andre driftsutgifter                       | 5     | 198 052          | 189 969          | 50 000           | 83 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |       | <b>4 119 334</b> | <b>3 216 923</b> | <b>3 411 740</b> | <b>3 495 500</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |       | <b>23 881</b>    | <b>74 817</b>    | <b>21 076</b>    | <b>-22 600</b>   |
| Finansinntekter                            |       | 1 575            | 5 726            | 1 500            | 0                |
| <b>Resultat av finansposter</b>            |       | <b>1 575</b>     | <b>5 726</b>     | <b>1 500</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                         |       | <b>25 456</b>    | <b>80 543</b>    | <b>22 576</b>    | <b>-22 600</b>   |
| <b>Overføringer</b>                        |       |                  |                  |                  |                  |
| Overført til annen egenkapital             | 3     | 25 456           | 80 543           |                  |                  |

# Sameiet Flisvika Brygge

## Balanse 2020

|                                         | Noter | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                        |       |                  |                  |
| <b><u>Varige driftsmidler</u></b>       |       |                  |                  |
| Snøfreser                               | 4     | 11 068           | 16 603           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |       | <b>11 068</b>    | <b>16 603</b>    |
| <b><u>Fordringer</u></b>                |       |                  |                  |
| Kundefordringer                         |       | 0                | -900             |
| Forskuddsbetalt leverandør              |       | 303 914          | 131 968          |
| Restanser sameieekostnader              |       | 20 318           | 64 840           |
| Påløpt inntekt - oppstartskapital       |       | 15 000           | 99 975           |
| Påløpt inntekt - Montert vannmålere     |       | 652 650          | 0                |
| <b>Sum fordringer</b>                   |       | <b>991 882</b>   | <b>295 883</b>   |
| <b><u>Bankinnskudd og kontanter</u></b> |       |                  |                  |
| Bankinnskudd                            |       | 724 531          | 859 807          |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>    |       | <b>724 531</b>   | <b>859 807</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |       | <b>1 727 482</b> | <b>1 172 292</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |       |                  |                  |
| <b><u>Egenkapital</u></b>               |       |                  |                  |
| Annen egenkapital                       | 3     | 816 574          | 791 118          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |       | <b>816 574</b>   | <b>791 118</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |       | <b>816 574</b>   | <b>791 118</b>   |
| <b><u>Gjeld</u></b>                     |       |                  |                  |
| Avsetning til framtidig vedlikehold     |       | 515 800          | 212 500          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>  |       | <b>515 800</b>   | <b>212 500</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |       | <b>515 800</b>   | <b>212 500</b>   |
| <b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>          |       |                  |                  |
| Forskuddsbetalte sameieekostnader       |       | 30 881           | 36 011           |
| Leverandørgjeld                         |       | 236 042          | 125 163          |
| Skyldig aga/f.penger                    |       | 685              | 0                |
| Avsetning for revisjonshonorar          |       | 7 500            | 7 500            |
| Annen kortsiktig gjeld                  |       | 120 000          | 0                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |       | <b>395 107</b>   | <b>168 674</b>   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |       | <b>395 107</b>   | <b>168 674</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>         |       | <b>1 727 482</b> | <b>1 172 292</b> |

Behandlet og godkjent av styret: 4 / 4 2021

Styrets signatur

Håkan Furu

May Britt Sandvick

# Sameiet Flisvika Brygge

Noter

## Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse 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

2020

2019

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sameiekostnader                      | 3 323 764        | 2 932 126        |
| <b>Sum innkrevde sameiekostnader</b> | <b>3 323 764</b> | <b>2 932 126</b> |

## Note nr. 3 - Egenkapital

Sameiet Flisvika Brygga, består av 96 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

### Disponible midler pr. 01.01.

|                                     |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Endringer:</b>                   | 987 015          | 725 938        |
| Årets resultat                      | 25 456           | 80 543         |
| Fradrag for kjøp av Snøfreser       | 0                | 0              |
| Avskrivning Snøfreser               | 5 534            | 5 534          |
| Avsetning til vedlikeholdsfond      | 303 300          | 175 000        |
| <b>Disponible midler pr. 31.12.</b> | <b>1 321 305</b> | <b>987 015</b> |

### Annen egenkapital

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Annen egenkapital 01.01.          | 791 118        | 710 575        |
| Årets resultat                    | 25 456         | 80 543         |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b> | <b>816 574</b> | <b>791 118</b> |

## Note nr. 4 - Eiendeler

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Maskiner - Stiga Snøfreser |        |
| Kostpris, tilgang 2018     | 27 671 |
| Avskrevet verdi            | 11 068 |
| Avskrevet i år             | 5 534  |
| Bokført verdi pr. 31.12.   | 11 068 |

Avskrivningsats er satt 20 %.

## Note nr. 5 - Andre driftsutgifter

Det har for år 2020 blitt kostnadsført kr. 198.052,- som andre driftskostnader.

Det dekker bl. annet: Skilting av Sameiet og leiligheter kr. 88.894,- verktøy og utstyr til kr. 21.096,- ombygging av dører kr. 16.561,- Sommerkonsert, bankgebyr, OCR- og avtalegiro porto ved utsendelse og kopiering etc.



Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Flisvika Brygges årsregnskap som viser et overskudd på kr 25 456. Årsregnskapet 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 og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.





*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Sarpsborg, 22. april 2021

**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)