



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 879 442 532  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIERFORENINGEN HELGERØDGT 36  
Forretningsadresse: Helgerødgata 36  
1515 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Thor Kvamsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 08.10.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevd fra eierne		377 480	372 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>377 480</b>	<b>372 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	1	32 205	42 548
Andre drifts- og administrasjonskostnader	2	409 759	309 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 964</b>	<b>351 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-64 484</b>	<b>20 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 522	844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 522</b>	<b>844</b>
Annen rentekostnad		68	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 454</b>	<b>844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra egenkapital		-63 030	
Avsatt til annen egenkapital			21 607
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-63 030</b>	<b>21 607</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Til gode av eierne		11 260	
Forskuddsbetalte kostnader		22 106	18 914
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 366</b>	<b>18 914</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 087	408 616
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>533 087</b>	<b>408 616</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>566 453</b>	<b>427 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>566 453</b>	<b>427 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Oppsamlet overskudd		328 819	391 850
Udekket tap		-150 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>478 819</b>	<b>391 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>478 819</b>	<b>391 850</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		54 723	5 845
Skattetrekk og andre trekk		13 800	19 401
Påløpne kostnader		19 111	10 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 633</b>	<b>35 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 633</b>	<b>35 680</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>566 453</b>	<b>427 530</b>



---

## SAMEIERFORENINGEN

Helgerødgate 36  
1515 Moss

### Årsmøtemelding for 2019

#### Styrets sammensetning:

Styret i Sameieforeningen i Helgerød gate 36 har i perioden bestått av:

Styreleder:	Hanne Roelofsen
Styremedlem:	Ellinor Rosensverd
Styremedlem:	Petru Stoian
Styremedlem:	Edin Custic
Kasserer/ forretningsfører:	Henning Jensen

Styret har avholdt to styremøter gjennom året, ett i februar og ett i november. Utover dette har styret kommunisert via e-poster og telefon. Det har vært ett stille og rolig år og fokuset har vært vedlikehold og arbeider på bygning og eiendom. I august ble det installert som vedtatt fra fjor årets årsmøte en utekran og stikk kontakter til bruk ved utearbeid. Utekranen er installert ved Jeløy Fysioterapi sin inngang og stikk kontakter ved samme inngang og ved leilighetenes inngang. Kommunen har felt to Linde trær ved inngangen til parkeringsplassen etter at flere store grener var morkne og til fare for biler og forbi passerende.

NAF gårdene valgte å selge seksjon 6 høsten 2019. Den nye eieren er J28 HOLDING AS ved Glenn Johnsen. Boots apoteket fortsetter og leie og seksjonen inntil videre.

I budsjettet for 2019 var det budsjettert med reparasjon av de 4 vinduer på sydsiden som fremdeles lekket vann inn ved uvær. Tre ved Jeløy Fysioterapi og ett ved Øst Vest klinikken. Styret engasjerte Ulf Johansen AS til dette senhøstes 2019. De tok ut vinduene, satte nye beslag og satte de inn på nytt. Samtidig ble det skiftet innvendig karmen i leilighetene i tredje etasje som var krakelerte. Lekkasjene har blitt betydelig bedre selv om det fremdeles lekker litt på to av vinduene hos Jeløy Fysioterapi.

Det har vært en lang historie på vindus problematikken opp gjennom årene, men det bunner dessverre i konstruksjons feil på bygningen som er årsaken til disse lekkasjene. Firmaet Ulf Johansen AS skal igjen sammen med Edin Custic som er bygnings ingeniør se på hva som kan gjøres videre. Forhåpentligvis utover våren. Utskiftningen av vinduer mot nordsiden og vestsiden er foreløpig utsatt, men Edin Custic estimerte prisen på dette til kr 450 000,- høsten 2019.



Ellers er det rapportert inn lite vedlikeholds oppdrag. Petru Stoian utfører vedlikehold der han ser det trengs. I år har det ikke vært så mye snø som i fjor, men brøyting av parkeringsplassen har vært tilfredsstillende på de dager det har vært behov.

## **Regnskap:**

Styret har gjennom lengre tid vurdert å bytte leverandør av regnskapstjenester. For året 2019 har prisen på denne tjenesten hatt en stor økning, styret har derfor nå tatt skritt til et bytte, slik at ny regnskapsfører kan starte med regnskapet for 2020.

Regnskapet for 2019 viser et overskudd på kr. 124 240 dette er kr. 54 078 bedre enn budsjettet.

Se for øvrig eget vedlegg for ytterligere detaljer.

Styret viser til at det er seksjons eierne som er ansvarlig for at fellesutgiftene blir betalt sameiet. Ved avvik er det eieren som står ansvarlig.

## **Budsjett:**

Styret har gått gjennom sameierforeningens aktuelle økonomiske status og vurdert fremtidige behov, og foreslår budsjett for året 2020 og et foreløpig budsjett for 2021, som tenkes justert i forbindelse med neste årsmøte. Dette for å justere eventuelle endringer i fellesutgiftene om det trengs. Se vedlegg om regnskap og budsjett.

## **Endring av stemmefordeling**

I vedtektene for Sameierforeningen (se vedlegg) finnes under § 2 følgende bestemmelse:

*«På generalforsamlingen har hver medlem like mange stemmer som det antall seksjoner han disponerer. Medlemmer kan møte med fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.»*

Denne bestemmelsen er lite tilfredsstillende da det er stor forskjell på de forskjellige seksjonenes arealer. Dermed kan en eier med et lite areal få en forholdsvis stor stemmetyngde ved beslutninger på generalforsamlingen.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring av stemmeregelen i § 2. Forsalget lyder:

Hver etasje representerer 3 stemmer på generalforsamlingen, samlet stemmeantall er dermed 9.

Stemmene er fordelt slik:

Seksjon 1+2+3+4		3 stemmer
Seksjon 5	-	2 stemmer
Seksjon 6	-	1 stemme
Seksjon 7	-	1 stemme
Seksjon 8	-	1 stemme
Seksjon 9	-	1 stemme

Det fremgår av Sameierforeningens vedtekter §2, 7. ledd:

*«Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Beslutning om endring av disse vedtekter krever 3/4 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer.»*

Det er i dag 9 seksjoner, forslaget må derfor få tilslutning fra 7 seksjoner.



## Forsalg om reseksjonering

Kontorfellesskapet Jeløy Fysioterapi disponerer i dag 4 seksjoner. Det er i alt 5 medeiere i kontorfellesskapet. Kontorfellesskapet disponerer hele byggets underetasje, som i praksis fremstår som en enhet.

Under forutsetning av at generalforsamlingen med kvalifisert flertall godkjenner styrets forslag om endret stemmetyngde, foreslår styret at seksjon 1, 2, 3, 4 slås sammen til 1 seksjon som gis navnet Seksjon 1-4. Dermed beholder de øvrige seksjonene sine opprinnelige navn.

En slik reseksjonering vil bety at Sameierforeningen ikke lenger plikter å ha revisor, noe som gir en økonomisk besparelse på ca. kr. 12 000 pr. år. Samtidig vil Jeløy Fysioterapi få en forenkling av sitt forhold til Moss kommune og statlige etater, spesielt når det gjelder eiendomsskatt og ved bytte av medeiere i kontorfellesskapet.

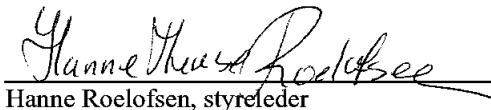
## Plan og kommende vedlikehold for 2020:

1. Rehabiliterer uteboden. Petru står for dette.
2. Sjekke ut kostnader og mulighet for felles internett tilgang til huset. I dag har alle forskjellige leverandører. Vi ser flere legger fibernett rundt i området. Edin sjekker ut.
3. Ønske om skilt over søppelkassene type «Privat renovering, kamera overvåket, kun for sameiet 36.» Vi ser at det blir tømt ekstra i kassene våre av folk utenfra. Hanne sjekker ut.
4. Muligheten for å gjøre Jeløy Fysioterapi til en seksjon, dvs. at dagens seksjoner 1-4 blir slått sammen. Da er sameiet inndelt i kun 6 seksjoner og vi kan da slippe utgiften til revisor som ligger ca. på kr 12 000,- pr år. Ni seksjoner og mer krever revisor. Stemme andelen i sameiet bli da 3 stemmer til JF, 2 stemmer til Øst Vest klinikken, 1 til J28 Holding As og 1 stemme til hver av leilighetene. Styret trenger derfor årsmøtets godkjennelse.

## Valg av nytt styre for året 2020/2021:

Styret kan alle ta gjenvalg om det ikke er noen andre som ønsker å sitte i styret. Foruten Henning Jensen som går over i pensjonistenes rekke fra 01.01.21. Han ønsker å fratre som kasserer og forretningsfører etter 35 år. Stor takk for innsatsen. Vi ønsker derfor en som kan ta på seg kassereransvaret.

Med vennlig hilsen

  
Hanne Roelofsen, styreleder



## AKTIVA REVISJON AS

Statsautorisert revisor Atle Helgedagsrud  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Sameierforeningen Helgerødt. 36

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Sameierforeningen Helgerødt. 36s årsregnskap som viser et underskudd på kr 63 030. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 (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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## AKTIVA REVISJON AS

Statsautorisert revisor Atle Helgedagsrud  
Medlem av Den norske Revisorforening

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Moss, 02. juni 2020

Aktiva Revisjon AS

  
Atle Helgedagsrud

Statsautorisert revisor

Postadresse:  
Pboks 2147, N-1521 Moss  
NORWAY

E-post: [firmapost@aktiva-revisjon.no](mailto:firmapost@aktiva-revisjon.no)  
Tlf.: (+47) 97 51 55 55  
Fax: (+47) 94 77 04 56

Besøksadresser:  
Midtveien 1 - 1526 Moss  
David Blidsgt. 13 - 1850 Mysen

Bankgironr. 1503.53.27956  
Org.nr. 987 634 618  
[www.aktiva-revisjon.no](http://www.aktiva-revisjon.no)

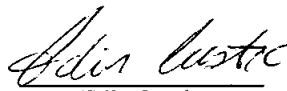
**Balanse**

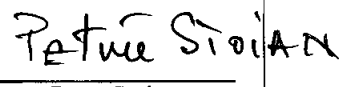
## Sameierforeningen Helgerødgt. 36

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fordringer</b>			
Til gode av eierne		11 260	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 106	18 914
Sum fordringer		<u>33 366</u>	<u>18 914</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<u>533 087</u>	<u>408 616</u>
Sum omløpsmidler		<u>566 453</u>	<u>427 530</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>566 453</u>	<u>427 530</u>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Oppsamlet overskudd		328 819	391 850
Avsatt til vedlikehold		150 000	0
Sum egenkapital		<u>478 819</u>	<u>391 850</u>
Sum egenkapital		<u>478 819</u>	<u>391 850</u>
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld		54 723	5 845
Skattetrekk og andre trekk		13 800	19 401
Påløpne kostnader		19 111	10 434
Sum kortsiktig gjeld		<u>87 633</u>	<u>35 680</u>
Sum gjeld		<u>87 633</u>	<u>35 680</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>566 453</u>	<u>427 530</u>

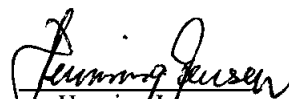
Moss, 29.05.2020

  
Hanne Roelofsen  
styreleder

  
Edin Custic  
styremedlem

  
Petru Stoian  
styremedlem

  
Ellinor Rosensverd  
styremedlem

  
Henning Jensen  
kasserer



<b>Sameierforeningen Helgerødt. 36</b>
Organisasjonsnummer 879 442 532
Noter til årsregnskapet for 2019

## Generelle regnskapsprinsipper og virkninger av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. De er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder - dog tilpasset sameiets enkle behov.

Årsregnskapsavleggelsen består av Styrets årsberetning, Resultatregnskap, Balanse og disse noter. Resultatregnskapet beskriver inntekter, utgifter og resultat. Balansen beskriver hva sameiet eier og skylder.

Regnskapet gjenspeiler fellesøkonomien for 6 næringsseksjoner og 3 boenheter i Helgerødt. 34 på Jeløy i Moss

### Fordringer:

Fordringer er ført opp etter fradrag for eventuel avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til pålydende.

### Sammenlignbare tall:

For balansen og resultatregnskapet er det oppført sammenligningstall med foregående år.

#### Note 1: Godtgjørelser til tillitsmenn:

Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse regnskapsåret  
Kasserer har mottatt lønn og feriepenger i regnskapsåret - til sammen kr. 13.425,-  
Resten av personalkostnadene gjenspeiler kostnader til vaktmester  
Virksomheten er ikke pålagt tjenestepensjon

#### Note 2: Driftskostnader

Spesifisert oppstilling følger årsregnskapet sammen med budsjettutkast for neste år  
Revisor har ikke utført annet enn lovbestemt revisjon for sameiet.

#### Note 3: Avsetninger til fremtidig vedlikehold:

Det er i år avsatt kr. 150.000 til fremtidig vedlikehold.  
Årets underskudd er overført fra fri egenkapital som etter dette utgjør kr. 328 819,-  
Den frie egenkapitalen er oppsamlet overskudd