



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 890 473
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE TORGET HALDEN
Forretningsadresse: v/Halden Boligbyggelag
Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Per Ole Pihlstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2020

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, 15.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	520 427	472 360
Sum inntekter		520 427	472 360
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	440 106	407 790
Sum kostnader		483 607	457 435
Driftsresultat		36 821	14 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		6 525	6 867
Annen renteinntekt		351	752
Sum finansinntekter		6 876	7 619
Annen rentekostnad		11 666	12 614
Sum finanskostnader		11 666	12 614
Netto finans		-4 790	-4 994
Ordinært resultat før skattekostnad		75 531	59 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 531	59 575
Årsresultat	8	32 031	9 931
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 031	9 931
Sum overføringer og disponeringer		32 031	9 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 508
Sum fordringer		0	4 508
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 094	158 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 094	158 411
Sum omløpsmidler		125 094	162 919
SUM EIENDELER		125 094	162 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-258 439	-290 470
Sum opptjent egenkapital	8	-258 439	-290 470
Sum egenkapital		-258 439	-290 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	279 279	312 139
Øvrig langsiktig gjeld		100 547	126 480
Sum annen langsiktig gjeld		379 826	438 619
Sum langsiktig gjeld		379 826	438 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 707	8 094
Annen kortsiktig gjeld		0	6 675
Sum kortsiktig gjeld		3 707	14 769
Sum gjeld		383 533	453 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 094	162 919



BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lilletorget Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lilletorget Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Signatur

BDO AS

Ole Anders Gjestebø
registrert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: ZWLG-UOOZE-7ZY4H-SHEDB-FKYAE-SE58Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Anders Stenerud Gjestebø

Partner

På vegne av: BDO AS Halden

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 77.18.xxx.xxx

2020-02-18 13:51:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZWLG-UOOZE-7ZY4H-SHEDB-FKYAE-SE58Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.19	Budsjett 2019	Resultat 31.12.18	Budsjett 2020
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	327 498	332 745	320 572	357 407
Innkrevd for periodisk vedlikehold		53 686	53 890	52 320	53 900
Kapitalinntekter		67 241	41 100	30 476	45 280
Trappevask		72 002	71 808	68 992	71 900
Sum inntekter		520 427	499 543	472 360	528 487
KOSTNADER					
Personalkostnader		0	5 640	0	2 820
Styrehonorar	2	0	40 000	0	20 000
Revisjonshonorar	3	2 700	2 700	2 559	2 700
Forretningsførerhonorar		71 028	73 200	70 726	74 700
Kontigenter		756	700	756	800
Løpende vedlikehold	4	50 780	85 500	77 574	83 600
Periodisk vedlikehold	5	0	0	0	50 000
Renhold		43 500	55 000	49 646	39 780
Forsikring		48 302	50 000	46 568	52 500
Kommunale avgifter	6	245 994	127 720	153 177	105 000
Strøm - oppvarming		8 622	11 180	17 780	12 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 178	500	0	500
Kontorrekvisita, trykksaker		1 919	2 200	1 198	2 200
Andre driftskostnader	7	8 827	5 000	37 452	5 000
Sum driftskostnader		483 607	459 340	457 435	451 700
Driftsresultat		36 821	40 203	14 925	76 787
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		6 525	0	6 867	0
Renteinntekter		351	358	752	200
Rentekostnad		11 666	11 000	12 614	11 180
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 790	-10 642	-4 994	-10 980
Årsresultat	8	32 031	29 561	9 931	65 807
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		32 031	29 561	9 931	65 807

Sameiet LilleTorget Halden



Balanse

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 508
Sum fordringer		0	4 508
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		125 094	158 411
Sum bankinnskudd og kontanter		125 094	158 411
Sum omløpsmidler		125 094	162 919
SUM EIENDELER		125 094	162 919

Sameiet Lille Torget Halden



Balanse

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-258 439	-290 470
Sum opptjent egenkapital	8	-258 439	-290 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	279 279	312 139
Andel langs.gjeld sameier u/pant		100 547	126 480
Sum langsiktig gjeld		379 826	438 619
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 103
Leverandørgjeld		3 707	8 094
Annen kortsiktig gjeld		0	4 572
Sum kortsiktig gjeld		3 707	14 769
Sum gjeld		383 533	453 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 094	162 919

Sted: _____, dato: _____

Per Ole Pihlstrøm
Leder

Jan Birger Aarstein
Styremedlem

Vidar Edvardsen
Styremedlem

Anne Marie Berg
Styremedlem

Sameiet LilleTorget Halden



Arsregnskap for Sameiet LilleTorget Halden

2019

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler IB	148 149	171 415
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	32 031	9 931
Avdrag lån	-58 815	-33 196
B. Årets endringer disponible midler	-26 784	-23 266
C. Disponible midler UB	121 387	148 149
Omløpsmidler	125 094	162 919
Kortsiktig gjeld	3 707	14 769
Disponible midler	121 387	148 149

Sameiet LilleTorget Halden



Årsregnskap for Sameiet LilleTorget Halden

2019

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes punkt 5, fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Styrehonorar

2019 2018

Note 3 - Revisjonshonorar

2019 2018

Revisjon	2 700	2 559
Sum	2 700	2 559

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

2019 2018

Vedlikehold bygg	6 230	40 830
Vedlikehold elektro	82	0
Utvendig vedlikehold	5 796	900
Service og rep av heis	38 673	35 844
Sum	50 780	77 574

Note 5 - Periodisk vedlikehold

2019 2018

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodiskvedlikehold i årsregnskapet

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjon, vann- og kloakkavgift.

Sameiet LilleTorget Halden



Årsregnskap for Sameiet LilleTorget Halden

2019

Note 7 - Andre driftskostnader

	2019	2018
Telefon heisalarm	2 958	3 630
Porto	509	1 349
Kostnader/servering vedr. styrearbeid	2 198	0
Fakturerte styrehonorar Adv. Holm-Olsen	0	26 828
Leie lokale/servering gen forsamling, beboermøte	0	1 022
Kurs for tillitsvalgte	800	0
Bankgebyr	2 364	1 535
Andre interne bomiljøtiltak	0	3 151
Kronejustering på fordringer	-1	-63
Sum	8 827	37 452

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Opptjent egenkapital 01.01	-290 470	-300 401
Årets resultat	32 031	9 931
Sum egenkapital 31.12	-258 439	-290 470

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dette pga sameiets låneopptak for utførte rehabiliteringsprosjekt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen, da det i et sameie er den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, som står som eier av boligene.

Når sameiet vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt.

Sameiet LilleTorget Halden



Årsregnskap for Sameiet LilleTorget Halden

2019

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA
Formål:	Oppgradering av uteområdet
Lånenummer:	12134670736
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	3.7 %
Betingelser:	Flytende rente DNB
Beregnet innfridd:	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	312 161
Avdrag i perioden:	32 882
Lånesaldo 31.12:	279 279
Saldo 5 år frem i tid:	94 778
Andelssaldo 01.01:	112 385
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	11 838
Andelssaldo 31.12:	100 547
Sum pantegjeld for lån:	379 826

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet. Banken stiller imidlertid et krav om hvem som skal være forretningsfører i lånets løpetid. Ved et eventuelt skifte skal banken godkjenne ny forretningsfører før skifte kan finne sted.

Sameiet LilleTorget Halden



Resultat og balanse med noter for Sameiet LilleTorget Halden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet LilleTorget Halden

Styreleder	Per Ole Pihlstrøm (sign.)	17.02.2020
Styremedlem	Anne Marie Berg (sign.)	13.02.2020
Styremedlem	Vidar Edvardsen (sign.)	16.02.2020
Styremedlem	Jan Birger Aarstein (sign.)	14.02.2020